

Beboerinformation

Smørum Gårdhuse

Helhedsplan for reovering af boliger

April 2022

Indhold

Indledning	side 3
Hvorfor en helhedsplan?	side 4
Fra helhedsplan til projekt	side 4
Projektets indhold	side 5
Helhedsplanen i udbud	side 7
Genhusning	side 8
Særlige beboerforhold	side 11
Økonomi	side 13
Tidsplan og byggeopstart	side 13
Tilvalgs katalog	side 14
Eksempler	side 18

Indledning

Kære beboer

Helhedsplanen for Smørum Gårdhuse er nu nået så langt, at den skal fremlægges til beboerafstemning på et ekstraordinært afdelingsmøde onsdag den 18. maj 2022.

Inden afstemningen afholdes to informationsmøder: Det første blev afholdt den 8. marts 2022 i Kulturhuset. Der var et fint fremmøde og stor interesse for helhedsplanen. Det sidste informationsmøde afholdes tirsdag den 19. april 2022, kl. 18.30-20.00, også i Kulturhuset. Der er i sidste uge omdelt en særskilt invitation til informationsmødet.

Vi har udarbejdet dette informationsmateriale, så du kan læse om helhedsplanen inden afstemningen. Vi synes det er vigtigt, at alle får mulighed for at sætte sig grundigt ind i de arbejder, der indgår i helhedsplanen – både i boligerne og i udearealerne.

I informationsmaterialet har vi også skrevet lidt om den proces, som helhedsplanen har været igennem indtil nu og lidt om, hvad der skal ske i den nærmeste fremtid, hvis helhedsplanen bliver vedtaget.

At tage stilling til gennemførelse af en helhedsplan er en stor og vigtig beslutning. Vi håber derfor, at du – når du har læst materialet – har fået alle de informationer, du har brug for og at du dermed føler dig velforberedt til beboerafstemningen den 18. maj 2022.

God læselyst.

Med venlig hilsen

Følgegruppen Smørum Gårdhuse

Hvorfor en helhedsplan?

Byggetekniske udfordringer

Smørum Gårdhuse er opført i 1974-76 og har en række byggetekniske udfordringer, som er typiske for den tids byggeri. Siden bebyggelsens opførelse har der været problemer med boligernes indeklima. Beboerne har oplevet træk fra kolde ydervægge og fra de lette facader mod haven. Utilstrækkelig ventilation har medført fugtproblemer og i mange tilfælde skimmelforekomst, for eksempel i badeværelser og i kolde hjørner ved ydervægge. Fugtige krybekældre og manglende isolering under gulve har også bidraget til dårligt indeklima.

Tidligere forbedringer

I 1992-93 blev tagene i Smørum Gårdhuse efterisoleret og tagkonstruktionen fremstår i dag i god stand og med fornuftig isoleringsevne.

I 1995 blev en daværende fælles varmecentral nedlagt og erstattet af de decentrale fjernvarmeunits, der i dag er placeret i krybekælderen i hver bolig.

Udarbejdelse af helhedsplan

I de efterfølgende år blev der udført flere undersøgelser af indeklimateforhold i boligerne og i 2011 besluttede afdelingen, i samarbejde med Egedal Boligselskab og KAB, at udføre en helhedsplan for renovering af Smørum Gårdhuse. Helhedsplanen blev udarbejdet af Rambøll i 2012, på baggrund af en række undersøgelser og registreringer af bebyggelsen.



Skema A for helhedsplanen blev fremlagt og vedtaget ved en beboerafstemning i oktober 2018 og i januar 2019 blev skema A godkendt af Landsbyggefonden og Egedal Kommune.

Fra helhedsplan til projekt

Valg af teknisk rådgiver

I foråret 2019 blev ingeniørfirmaet Wissenberg og arkitektfirmaet Vandkunsten valgt som tekniske rådgivere til projektering og udbud af helhedsplanen. Hvis helhedsplanen vedtages, er det meningen at rådgiverteamet fortsætter som tekniske rådgivere, også under byggeriets gennemførelse.

Hvad er Landsbyggefonden?

Landsbyggefonden er en fond, der støtter udviklingen af Danmarks almene boliger, for eksempel i forbindelse med renoveringsprojekter og ved byggeri af nye almene boliger. Pengene kommer fra de almene boligforeninger, som løbende betaler til Landsbyggefonden.

Registreringer og forundersøgelser

For at kunne beskrive renoveringsarbejderne tilstrækkelig præcist, har rådgiverne udført en række registreringer og forundersøgelser:

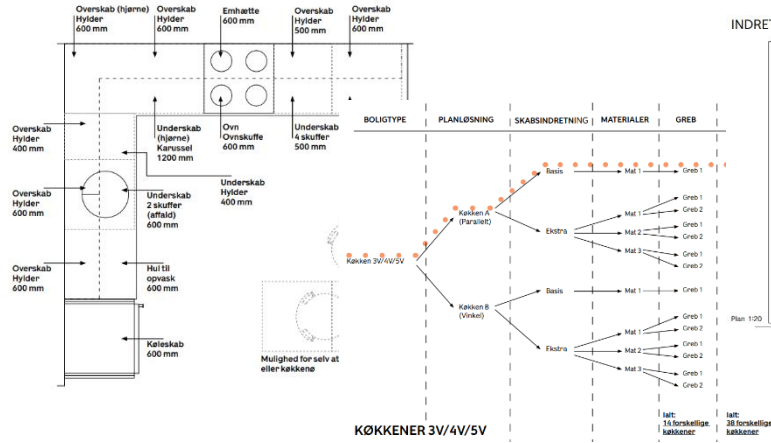
- Generel registrering af de byggetekniske ændringer, der er sket i boligerne i årenes løb.
- Geoteknisk undersøgelse af funderingsforhold.
- Opmåling af terræn i fællesarealer og haver.
- Betonteknisk og fugtteknisk undersøgelse af sokler og fundamenter.
- Fugtteknisk undersøgelse af tage.
- Miljøteknisk undersøgelse af forekomst af miljøskadelige stoffer i bygningsdele.

Den miljøtekniske undersøgelse er anvendt til at beskrive de arbejdsmiljømæssige forhold for håndværkerne. Som vi tidligere har orienteret om, er der ikke fundet forhold, som har været sundhedsskadelige for beboerne.

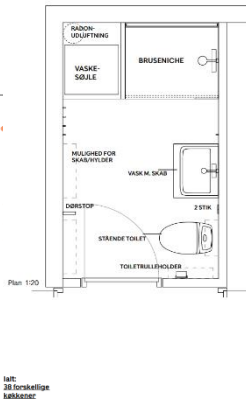
Beboerudvalg

I efteråret 2019 blev der nedsat 2 beboerudvalg; et køkkenudvalg og et badeværelsesudvalg. Det var udvalgenes opgave, i samarbejde med rådgiverne, at finde forslag til indretning og materialevalg i køkkener og badeværelser.

SKABSINDRETNING - Køkken B (basis)



INDRETNING - Plandisponering



Badeværelse udført i Albertslund Syd

NB: Ved renoveringen i Svanum er der kun fliser på gulv og i bruseniche



Beboerudvalgsarbejde

I forbindelse med beboerudvalgenes arbejde blev der afholdt en åben workshop, hvor alle beboere blev inviteret og fik mulighed for at kommentere de oplæg, som beboerudvalgene havde arbejdet med.

Resultatet af beboerudvalgenes arbejde er et "katalog" af mulige valg for køkkenindretning og materialer til køkken og badeværelse. Kataloget er beskrevet senere i informationsmaterialet.

Det færdige projekt

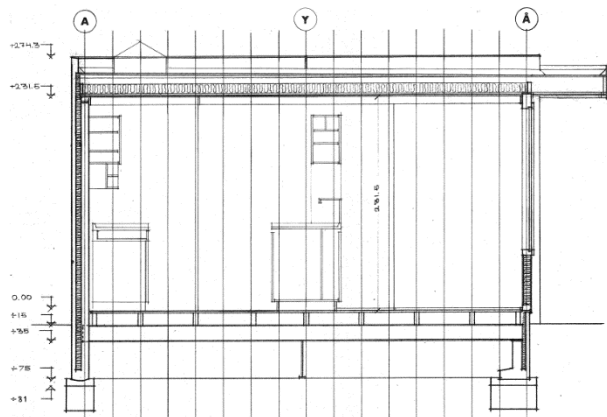
I efteråret 2020 færdiggjorde rådgiverne projektmaterialet til helhedsplanen. Det færdige projekt indeholder de samme elementer, som den oprindelige helhedsplan fra 2012, dog med en række mindre ændringer, som følge af den vidne rådgiverne har tilegnet sig gennem projekteringsarbejdet. I det følgende finder du en kort beskrivelse af helhedsplanens og projektets indhold.

Projektets indhold

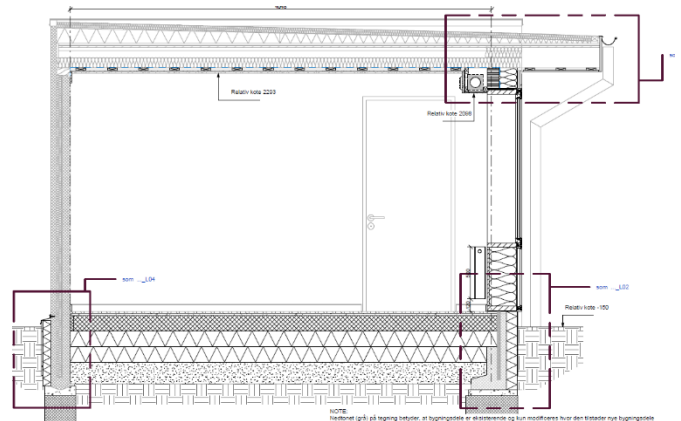
Generelt

En stor del af de arbejder, der er beskrevet i projektet, hænger direkte sammen med nedlæggelsen af krybekældre og de nye støbte terrændæk i boligerne. For at udføre dette arbejde, er det nødvendigt af fjerne køkkener og badeværelser, indvendige vægge og alle installationer i bolig og krybekælder.

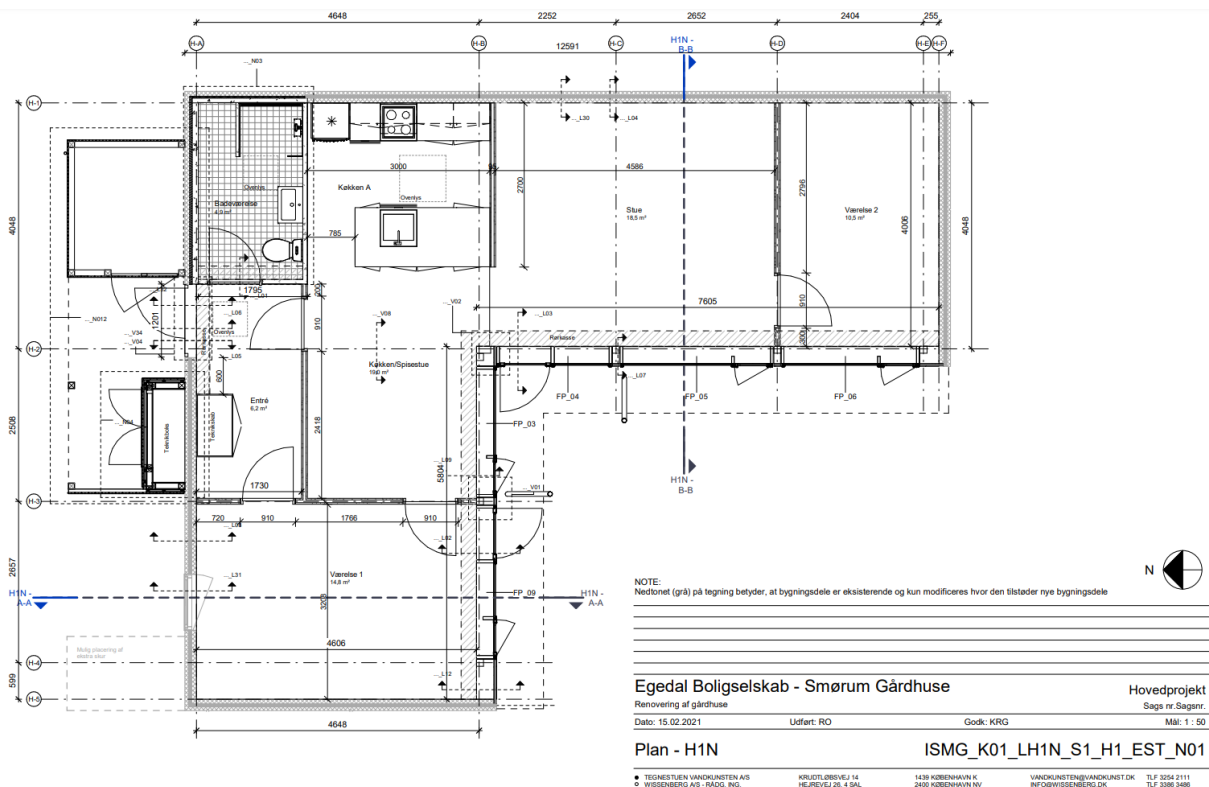
Derfor nedlægges også hovedledninger for vand og fjernvarme i krybekælder samt installationer for el og antenne. Nye forsyningsledninger graves ned i gangstierne mellem boligrækkerne. For at gøre plads til udgravningerne vil det være nødvendigt at fjerne de nuværende skure. Der etableres nye skure, når ledningsarbejderne er færdige.



Før renovering: Krybekælder uden isolering



Efter renovering: Isoleret terrændæk



Plantegning 3-værelses bolig, efter renovering

Boliger, bygningskonstruktioner

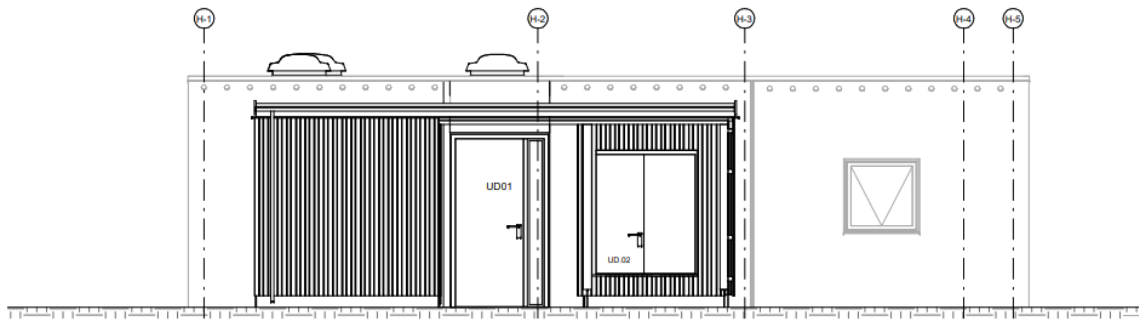
- Krybekælder nedlægges og der udføres et støbt, isoleret terrændæk. Det nye terrændæk udføres fugttæt og radonsikret. Der udføres nyt trægulv.
- Kloakledninger under bygninger renoveres i det omfang, der er registreret skader eller slitage på ledningerne.
- Lette facadepartier mod havesiden udskiftes til nye partier med god isoleringsevne og energirigtige glas. Der udføres ny limtræskonstruktion under tag og ny isoleret sokkel.
- Der udføres fugtisolering af sokler langs alle øvrige facader.
- Ovenlys udskiftes til mere energirigtig type.
- Der udskiftes ét lag tagpap og udføres nye inddækninger omkring ovenlys.
- Hoveddøre udskiftes.
- Der udføres et nyt teknikskab på ydervæggen til højre for hoveddøren.
- Der etableres nye skure ved indgangsdøre i samme størrelse og placering som de nuværende.
- Der udføres en ny overdækning over hoveddør og teknikboks. Overdækning, skur og teknikboks udføres i samme materiale (træ), så indgangspartiet fremstår som en harmonisk helhed.

Boliger, indvendige bygningsarbejder

- Indvendig isolering på ydervægge fjernes, hvor dette måtte forekomme. Efterfølgende skimmesanering og reparation udføres i nødvendigt omfang.
- Der udføres nye indvendige skillevægge og døre.
- Dampspærre mod tag udskiftes og der udføres nye lofter.
- Nyt køkken og nye hårde hvidevarer. Overskabe udføres med indbyggede spots.
- Nyt badeværelse med klinker på gulv og fliser på vægge i bruseområde.
- Hele boligen males.

Boliger, installationer

- I nyt udvendigt teknikskab, placeret på ydervæggen ved hoveddøren, placeres ventilationsanlæg og fjernvarmeunit samt målere for el og fjernvarme. Nyt indvendigt teknikskab opsættes i entréen. I skabet placeres fordelerrangement for vand og varme samt vandmåler og eltavle.
- Nye installationer for afløb, vand og varme udføres i hele boligen. Varme udføres som radiatorvarme i alle rum undtaget badeværelset, hvor der etableres gulvvarme. Der etableres udvendig vandhane på havesiden.



Facade 3-værelses bolig, efter renovering med nyt tekniskab og indgangsparti

- Der udføres ventilationsanlæg med varmegenvinding. Udsugning vil ske fra køkken og badeværelse og indblæsning af frisk luft i opholdsrum. Den friske luft er opvarmet, så den ikke føles som træk. Luften føres i kanaler, som placeres over loft eller i inddækninger, så de ikke er direkte synlige.
- Der etableres nye installationer for el og antenne. Der etableres en udvendig stikkontakt på havesiden.

Ledninger i terræn

- Nye hovedledninger for vand og fjernvarme placeres nedgravet i gangstier. Fra hovedledninger føres forsyninger til nye udvendige teknikskabe ved hoveddøre.
- Nye ledninger for el og antenne, nedgraves ligeledes i gangstier. Ledninger føres til nye udvendige teknikskabe ved hoveddøre.
- Der etableres nye dræn langs facader mod gangstier.

Alt dette medfører en omfattende modernisering af boligerne, som vil forbedre indeklima og komfort samt reducere omfanget af vedligeholdelse i mange år fremover.

Det kan også forventes, at de energimæssige forbedringer vil give en mærkbar energibesparelse og dermed en økonomisk gevinst for beboerne.

Helhedsplanen i udbud

Entrepriseudbud

I februar 2021 blev projektet for helhedsplanen sendt i udbud. Arbejdet blev udbudt som en hovedentreprise og i henhold til udbudsloven blev

der afholdt en såkaldt prækvalifikation, hvor i alt 12 virksomheder ansøgte om mulighed for at afgive tilbud. De 5 ansøgere, der blev vurderet bedst egnede til opgaven, blev udvalgt.

I maj 2021 modtog vi således 5 tilbud på udførelse af helhedsplanen. Fælles for de 5 tilbud var, at de alle lå over det budget, som var godkendt af Landsbyggefonden – det såkaldte skema A budget.

Der blev derfor igangsat en forhandlingsrunde med de 5 tilbudsgivere, hvor mulighederne for at reducere tilbudspriserne blev drøftet. Samtidig blev der indledt en dialog med Landsbyggefonden omkring helhedsplanens økonomi.

Forhandlinger med tilbudsgivere og dialog med Landsbyggefonden medførte, at afstemningen om helhedsplanen ikke kunne gennemføres i juni 2021, som det ellers var planlagt.

Valg af entreprenør

Efter forhandlingsrunden afleverede tilbudsgiverne de endelige tilbud i august 2021. Efter gennemgang af tilbuddene blev tilbuddet fra firmaet Einar Kornerup A/S indstillet som det bedste tilbud, på udførelse af helhedsplanen i Smørum Gårdhuse.

Tilbuddene blev bedømt dels ud fra tilbudsprisen, men også ud fra tilbudsgivernes organisation og deres beskrivelse af byggeproces og planlægning. Det var vigtigt, at tilbudsgiverne havde sat sig godt ind i projektet, bebyggelsens sammensætning og de hensyn, der skal tages til beboerne, når der bygges i et tæt beboet område.

Der er endnu ikke skrevet kontrakt med Einar Kornerup A/S. Kontrakten afventer udfaldet af beboerafstemningen den 18. maj 2022 og – hvis helhedsplanen vedtages – den efterfølgende skema B godkendelse fra Egedal Kommune og Landsbyggefonden.

Efterisolering af betonfacader

I forbindelse med udbuddet blev de indbudte entreprenører bedt om at give en tilbudspris på efterisolering af betonfacader. Dette arbejde har tidligere været nævnt i forbindelse med den oprindelige helhedsplan, men blev fravalgt på grund af manglende støttemulighed fra Landsbyggefonden.

Da efterisolering af betonfacaderne er et stort ønske fra beboerne, besluttede følgegruppen, i forbindelse med udbuddet af helhedsplanen, at indhente pris på efterisolering af betonfacader, for at få belyst om det var realistisk at indarbejde dette arbejde i den samlede helhedsplan.

Det har efter udbuddet desværre ikke vist sig muligt at finde økonomi til efterisolering af betonfacaderne. Arbejdet kan dog udføres som et selvstændigt arbejde og vil derfor kunne planlægges uafhængigt af helhedsplanen.

Genhusning

Hvorfor genhusning og hvordan?

Alle beboere skal genhuses midlertidigt, da det ikke er muligt at bo i boligen, mens renoveringsarbejdet foregår. Genhusning vil ske i en konti-

nuerlig proces, hvor 20-25 boliger er genhuset ad gangen.

De fleste beboere vil blive genhuset i en pavillon, opsat på parkeringsarealerne i Irishaven. Enkelte vil blive genhuset i en anden bolig i Irishaven.

Pavillonerne indeholder:

- Badeværelse med bruser
- Køkken med komfur, emhætte, opvaskemaskine og køleskab
- Integrerede klædeskabe i værelser

Pavillonerne er forberedt for opsætning og tilslutning af vaskemaskine og tørretumbler, men du skal selv have maskinerne med.

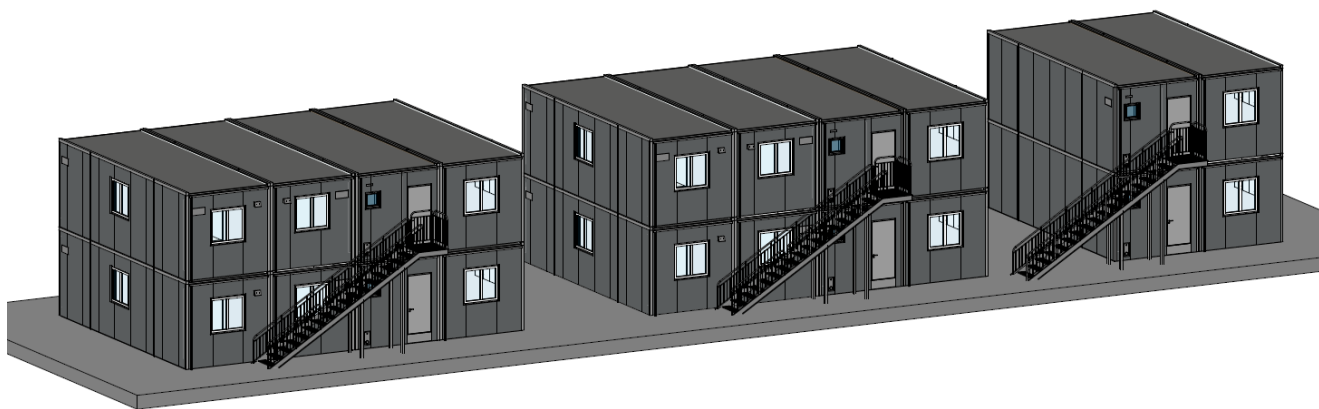
Pavillonerne er ikke møbleret og er ikke udstyret med køkkeninventar. Du skal derfor selv have møbler og inventar med, når du flytter ind.

Genhusningsperioden vil være ca. 5 måneder.

Midlertidig genhusning

Ved midlertidig genhusning flytter du tilbage til din bolig efter renoveringen.

- Du bevarer derfor din kontrakt på din nuværende bolig i genhusningsboligen/pavillonen.
- Du betaler husleje i din nuværende bolig, men forbruget betales i genhusningsboligen/pavillonen.
- Er genhusningsboligen/pavillonen billigere i husleje end din egen bolig, gives der husleje-refusion.



Eksempel på genhusningspavilloner i 2 etager

- Er genhusningsboligen/pavillonen dyrere i husleje end din egen bolig, fortsætter du med at betale din nuværende husleje.
- Du bevarer indskuddet i din nuværende bolig og skal derfor ikke betale indskud i genhusningsboligen/pavillonen i perioden.

Hvis du selv finder en midlertidig genhusningsbolig (f.eks. et sommerhus), har du ret til frigørelse for huslejeforpligtigheden i genhusningsperioden. Du skal sørge for, at din bolig er tømt ved fraflytning.



Flyttehjælp

Du får hjælp til din flytning af KAB's genhusningsteam. Du kan vælge mellem:

- Selv at stå for flytningen og få udbetalt en økonomisk godtgørelse.
- At benytte et flyttefirma som KAB anviser.

Dit valg drøftes og aftales med genhusningsteamet. Du har adgang til begge boliger i en uge, når du skal flytte, men betaler kun husleje i den ene bolig.

Hvis du flytter selv, får du godtgørelse til dækning af flytteudgifter, efter følgende retningslinjer:

- 2-rums bolig: 6.000 kr.
- 3-rums bolig: 8.000 kr.
- 4-rums bolig: 10.000 kr.
- 5-rums bolig: 10.000 kr.

Ved midlertidig genhusning udbetales godtgørelsen både ved udflytning og tilbageflytning.

Hvis du vælger at flytte med flyttefirma, omfatter flytning følgende ydelser:

- Levering af flyttekasser
- Flytning

- Afhentning af flyttekasser
- 3 handyman timer (til opsætning af hylder mv.)

I samråd med genhusningskonsulenten kan det besluttes, at din flytning skal ske på særlige vilkår med flyttefirmaet. Flytningen vil i givet fald omfatte følgende ydelser:

- Levering af flyttekasser
- Nedpakning
- Flytning
- Udpakning og sætte på plads
- Afhentning af flyttekasser
- 7 handyman timer

Flyttefirmaet bestilles af genhusningsteamet.

Opbevaring

Hvis du bliver genhuset midlertidigt i en bolig/pavillon, som er mindre end din nuværende bolig, og der ikke er plads til alle dine møbler, vil de møbler, som der ikke er plads til, blive opbevaret på et fjernlager indtil du flytter tilbage til din egen bolig. Du vil som udgangspunkt ikke have adgang til dine ting på fjernlageret i genhusningsperioden.



Fraflytningssyn og indflytningssyn

Når du flytter ud af din bolig, bliver boligen synet af driften og af entreprenøren. Til forskel fra et almindeligt fraflytningssyn efter de gældende regler, vil du ikke blive gjort ansvarlig for mislighold af bygningsdele, som under alle omstændigheder skal udskiftes i forbindelse med renovering af boligen.

Forud for indflytning i din renoverede bolig, vil byggeledelsen og entreprenøren sammen med driften foretage en mangelgennemgang af det udførte arbejde.



Eksempler på indretning af genhusningspavillon

Entreprenøren vil få en frist til at udbedre eventuelle fejl og mangler, inden du flytter tilbage.

Der kan dog være fejl og mangler, som ikke bliver opdaget ved gennemgangen inden din indflytning. Derfor får du mulighed for selv at registrere fejl og mangler i den første periode efter indflytning. De registrerede fejl og mangler skal du skrive på en liste og entreprenøren vil herefter udbedre dem inden for en aftalt frist.

Din genhusningsbolig vil være synet inden du flytter ind. Ved fraflytning vil boligen ligeledes blive synet. Disse syn sker i henhold til de almindelige regler og du vil blive gjort ansvarlig for eventuelt mislighold, på normal vis.

Genhusningsprocessen

Genhusningsteamet i KAB vil hjælpe alle beboere i Smørum Gårdhuse med deres genhusning. Alle beboere vil blive inviteret til et informationsmøde og du vil der få uddybende information om den forestående genhusning, ligesom der vil være mulighed for stille spørgsmål.

Alle beboere vil få udleveret informationsmateriale omkring genhusning samt spørgeskemaer, hvor det er muligt at oplyse genhusningsteamet om særlige behov, der skal tages højde for i forbindelse med genhusningen.

Du er altid velkommen til at kontakte genhusningsteamet enten via telefon eller mail gennem hele genhusningsprocessen.

Genhusningsteamet glæder sig til at møde dig og guide dig trygt igennem genhusningsforløbet.

Særlige beboerforhold

Køkkener

I helhedsplanens projekt er det beskrevet, at alle køkkener udskiftes til nye køkkener, med mulighed for tilvalg, som beskrevet i det tilvalgs-katalog, som er beskrevet under afsnittet *Tilvalgskatalog*. Det vurderes, at omkostningen til nedtagning, opbevaring og genopsætning er for høj i forhold til prisen for et nyt køkken, især hvis man indregner risikoen for skader på køkkenet i forbindelse med nedtagning og genopsætning.

Har du købt et køkken over den kollektive råderet, vil gælden blive nulstillet, så du ikke længere skal betale af på køkkenet, efter renoveringen.

Har du selv betalt for et nyt køkken, vil du få udbetalt en kompensation, der afspejler køkkenets værdi på nedtagelsestidspunktet, indregnet nedskrivning.

Læs her særligt om:

- Køkkener
- Hårde hvidevarer
- Garderobeskabe
- Haver
- Pergolaer
- Ekstra skure
- Brændeovne

Hårde hvidevarer

I forbindelse med helhedsplanen bliver der indsat nye hårde hvidevarer, herunder kølefryseskab, komfur eller ovn og kogeplade samt emhætte.

Nogle beboere har ønsket andre hvidevarer end dem, der oprindeligt hørte til boligen og har derfor udskiftet de oprindelige hvidevarer med hvidevarer, som de selv har købt. Dette er i de fleste tilfælde sket efter aftale med ejendoms-kontoret.

Når boligen fraflyttes i forbindelse med renoveringen, skal boligen afleveres med hårde hvidevarer. Ved fraflytningssynet vil det derfor blive påtalt, hvis der mangler hårde hvidevarer, uden at der foreligger en aftale med ejendoms-kontoret.

Garderobeskabe

Hvis du har faste garderobeskabe i din bolig, vil disse blive nedtaget i forbindelse med helhedsplanen. Skabene vil ikke blive genetableret efter renoveringen.

Der ydes ikke økonomisk kompensation for garderobeskabe.

Haver

Inden du fraflytter din bolig til genhusning, skal du tømme din have for løst inventar. Havemøbler, statuer, havebelysning/lamper,

vandbassiner, springvand, træterrasser mv. betragtes som løst inventar.

Hvis du ønsker at bevare planter, blomster, buske og træer skal disse ligeledes være fjernet inden fraflytning. Du skal selv sørge for midlertidig pleje af dine planter mens din bolig bliver renoveret.

Hvis du har brug for hjælp til rydning af haven, kan du kontakte genhusningsteamet.

Pergolaer og havestuer, vandhaner og elinstallationer vil blive fjernet og bortskaffet af entreprenøren.

Før renoveringsarbejdet begyndes, optages fliser i nødvendigt omfang og de deponeres midlertidigt. Der udlægges køreplader i haven i byggeperioden. Når renoveringsarbejdet er afsluttet, reetableres flisebelægningen.

Når du flytter tilbage til din bolig, vil haven således være reetableret med den flisebelægning, du havde før fraflytning.

Havens ubefæstede arealer afleveres med et lag muld, klargjort til såning af græs. Du forestår selv såning af græs og efterfølgende vanding. Ligeledes står du selv for al øvrig beplantning i haven.

Når du flytter tilbage til din bolig, modtager du en pose græs og en vejledning til såning af græs.

Hvis du har en have med en særlig udformning af havens flisebelagte områder, genetableres haven som udgangspunkt med de pågældende fliser i den pågældende udformning.

Du skal være opmærksom på at belægninger kan blive beskadiget i forbindelse med arbejdets udførelse. I tilfælde af skader, kan entreprenøren ikke stilles til ansvar for at fremskaffe nye fliser af samme type, som de oprindelige.

Pergolaer

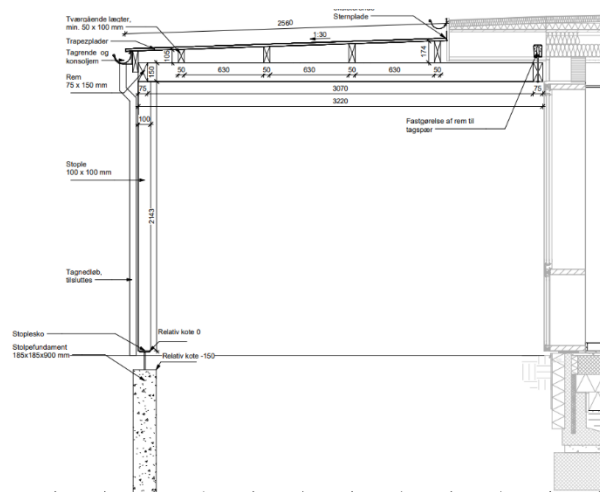
I forbindelse med helhedsplanen, skal alle pergolaer og havestuer nedtages for at give plads til byggearbejderne i boligerne.

De pergolaer, som er udført efter godkendt tegning, vil blive erstattet af en ny pergola, udført

efter en godkendt tegning, der er tilpasset den nye facade på boligens haveside.

De pergolaer, som ikke er udført efter godkendt tegning, vil som udgangspunkt ikke blive genopsat. Dog vil de beboere, som er flyttet ind i en bolig med en ikke-godkendt pergola, få tilbudt en pergola, udført efter den godkendte tegning.

Havestuer er ikke en del af Smørum Gårdhuses råderetskatalog. Disse er derfor udført uden tilfaldelse fra ejendomskontoret og vil ikke blive genetableret efter renovering.



Pergola, godkendt tegning efter renovering

Ekstra skure

Alle skure skal nedtages for at give plads til gravearbejdet for de nye forsyningsledninger i gangstierne. Skurene erstattes med nye, når ledningsarbejderne er afsluttes.

Dette gælder både de "almindelige" skure, der er placeret til venstre for indgangsdøren og de "ekstra" skure, der er placeret til højre for indgangsdøren.

På grund af det nye teknikskab, som er placeret til højre for indgangsdøren, er det ikke muligt at genetablere de ekstra skure på samme placering som nu. Derfor placeres de nye skure længere væk fra indgangsdøren, men stadig på facaden mod stien.

For 3-værelses boliger vil det ikke være muligt at etablere det ekstra skur i sammen størrelse, som det nuværende ekstra skur. Der er på nuværende tidspunkt 3 stk. 3-værelses boliger med

ekstra skure. Beboerne i disse 3 boliger vil modtage særskilt information omkring dette forhold.



Brændeovne

På et afdelingsmøde i 2019 blev det besluttet, at der fremover ikke må opsættes brændeovne i Smørum Gårdhuse.

Det er også besluttet at de brændeovne, der er opsat på nuværende tidspunkt, ikke genopsættes efter renovering af de pågældende boliger.

Da installation af brændeovne er at betragte som en forbedring, vil de beboere som har opsat en brændeovn i deres bolig blive kompenseret for den udgift, de har haft til etablering af brændeovnen. Kompensationen vil dog fratrukket nedskrivning af brændeovnens værdi over 15 år.

Økonomi

Finansiering af helhedsplan

Den samlede økonomi for helhedsplanen er 293 mio. kr. inkl. moms.

Helhedsplanen er finansieret af Landsbyggefonden med billige lån og huslejestøtte. Boligorganisationen bidrager med tilskud fra dispositionsfonden. Herudover er der kapitaltilførsel, hvor Egedal Kommune bidrager med 1/5, boligorganisationen med 1/5, realkreditinstituttet med 1/5 og Landsbyggefonden med 2/5.

Billige lån, huslejestøtte, kapitaltilførsel og tilskud gør, at huslejen ikke stiger voldsomt i forbindelse med en helhedsplan.

Huslejestigning

Efter licitationen er økonomien vurderet sammen med Landsbyggefonden og helhedsplanen giver en gennemsnitlig huslejestigning på 19,7 %.

Eksempler på gennemsnitlig huslejestigning efter renovering (2022 priser):

Smørum Gårdhuse - 53002		
Antal værelser	Leje pr. måned pr. 1. juli 2022	Leje pr. måned efter renovering
2	4.591 kr.	5.495 kr.
3	6.569 kr.	7.863 kr.
4	7.267 kr.	8.699 kr.
5	8.031 kr.	9.613 kr.

Hvis arbejderne udføres uden støtte fra Landsbyggefonden vil det medføre en huslejestigning på mere end 70 %. Det er derfor Landsbyggefonden hjælper med at gennemføre nødvendige renoveringer.

Tidsplan

Byggesagens opstart

Hvis helhedsplanen vedtages på det ekstraordinære afdelingsmøde, vil der blive udarbejdet en entreprisekontrakt. Samtidig vil der blive indsendt skema B ansøgning til kommunen. Godkendelse af skema B ansøgningen er en betingelse for at sætte arbejdet i gang og dermed for den endelige entreprisekontrakt.

Vi påregner, at byggearbejderne i givet fald vil kunne begynde i sensommeren/efteråret 2022. Byggeperioden forventes lige nu at være ca. 2 år og seks måneder, men perioden vil kunne ændre sig og afhænger af entreprenørens og byggeledelsens indledende planlægning.

Ledningsarbejderne i gangstierne vil starte ca. 3 måneder før renovering af de første boliger påbegyndes. Det gøres for at sikre, at ledningsarbejderne altid "er foran", så de nye forsyninger

af el, vand og fjernvarme, er klar, når beboerne rykker tilbage i deres renoverede bolig.

Byggeriets udførelse

Byggeriet vil påvirke beboernes dagligdag på en række områder. Områder vil blive inddraget til mandsskure og materialeoplæg for håndværkerne, parkeringsforhold vil blive ændret og færdsel på stisystemerne vil blive ændret og om-dirigeret i takt med at arbejdet skrider frem. Der skal ske omfattende gravearbejde i stierne i forbindelse med nedgravning af nye forsyningsledninger og dette kan ikke undgå at give ulemper for beboernes færdsel i bebyggelsen.

Ledningsarbejder i gangstier vil foregå, mens boligerne langs den pågældende sti stadig er beboede. I den periode, hvor ledningsarbejderne pågår, skal beboerne derfor benytte havesiden som indgang til boligen. Der vil blive udført de nødvendige foranstaltninger, så adgangen til boligen fra havesiden kan foregå trygt og sikkert.

Der vil aldrig blive udført gravearbejde på begge sider af en boligrække, så der vil altid være fri adgang til alle boliger, enten fra indgangssiden eller fra havesiden.

Det hele vil naturligvis ske så lempeligt som muligt for beboerne. Der vil være stort fokus på, at alle dagligdags funktioner opretholdes, herunder pasning af fællesarealer, renovation, postomdeling, snerydning mv.

Ligeledes vil der være stor fokus på beboernes sikkerhed i byggeperioden. Der vil være effektiv adskillelse mellem arbejdsområder og beboernes færdselsområder og der vil være et højt informationsniveau mellem byggesagens ledelse og afdelingsbestyrelsen.

Beboerkoordinator

I hele byggeperioden vil der være tilknyttet en beboerkoordinator, som du kan henvende dig til, hvis du har spørgsmål eller har brug for hjælp. Beboerkoordinatoren vil være tilgængelig på faste tidspunkter, som aftales nærmere i forbindelse med byggeprocessens opstart.

Foreløbig renoveringsplan

I udbudsmaterialet er beskrevet en opdeling af boligerne i 6 etaper. Opdelingen er lavet ud fra den rækkefølge, de nye forsyningsledninger skal

udføres efter, så det sikres, at alle beboede boliger har forsyning af vand, fjernvarme, el og antenne, enten fra de nuværende forsyningsledninger eller de nye.

De 6 etaper ser således ud:

Etape nr.	Irishaven nr.
1	84-88 og 104-152
2	2-40
3	174-194 og 216-236
4	238-274
5	154-172 og 196-214
6	42-82 og 90-102

Denne opdeling er foreløbig og der kan opstå ændringer i forbindelse med, at entreprenøren udarbejder sin arbejdstidsplan.

Tilvalgs katalog

Beboertilvalg

I forbindelse med helhedsplanen er det muligt at foretage en række valg mellem forskellige materialer og tilbehør til køkkener og badeværelser. Du kan vælge mellem forskellige indretninger af dit nye køkken og det er også muligt at vælge forskellige indretninger af boliger, ved til- eller fravalg af indvendige skillevægge.

Hvis helhedsplanen bliver vedtaget på det ekstraordinære afdelingsmøde, vil der blive udarbejdet et tilvalgs katalog, hvor du kan foretage netop de tilvalg, som du måtte ønske i din bolig.

I dette informationsmateriale beskrives tilvalgene overordnet og der vises en række illustrationer af de mulige tilvalg. Vejledende priser på tilvalg er også vist.

Det er besluttet, at hvert lejemål kan vælge tilvalg for op til 25.000 kr. inkl. moms. Dette beløb er indeholdt i helhedsplanens økonomi og du skal derfor ikke selv betale for tilvalg op til dette beløb.

Køkkener

Hvis du bor i en 3-, 4- eller 5-værelses bolig, kan du vælge mellem to køkkenindretninger; køkken A, som er med parallel opstilling og køkken B,

som er et vinkelkøkken. Der er ingen prisforskel mellem de to indretninger.

Hvis du bor i en 2-værelses bolig, kan du vælge mellem køkken C, som er et vinkelkøkken og køkken D, som er et U-formet køkken. Den U-formede indretning har en tillægspris. I den vinkelformede version vil køkken og entré være opdelt, som nu. I den U-formede udgave vil køkken og entré stå i åben forbindelse med hinanden,

Alle fire køkkenindretninger er i basisudgaven udført med to underskabe med skuffer, heraf et under køkkenvasken til affald. De resterende underskabe er udført med hylder. I køkken A, B og D kan du tilvælge, at alle dybe underskabe udføres med skuffer i stedet for hylder. Dette er ikke en mulighed i køkken C, da det ikke er muligt at indpasse flere underskabe med skuffer.

For alle køkkenindretninger kan du vælge mellem 3 forskellige "materialepakker". Hver materialepakke består af en forudbestemt sammensætning af bordplade og skabslåger. Materialepakke 1 er en basispakke uden tillægspris og materialepakke 2 og 3 har en tillægspris.

Du kan ligeledes vælge mellem 2 forskellige typer greb til skabe og skuffer; påsætningsgreb i stål som basis uden pristillæg og linjegreb med en tillægspris.

Du kan også tilvælge et ekstra højskab til indbygningsovn. Dette er kun muligt i køkkenindretning A og B og dermed ikke i 2-værelses boliger.

Specifikt i køkkentype B har du mulighed for at tilvælge en "bar" med forhøjede smalle skabe.

Endelig har du mulighed for at tilvælge en bordplade i bedre kvalitet; i kompaktlaminat, i stedet for standard laminat. Det valg er muligt i alle køkkentyper.

Badeværelser

Her har du mulighed for at vælge mellem 3 forskellige "flisepakker", som hver består af en sammensætning af vægfliser og gulvklinter. Flisepakke 1 er en basispakke uden pristillæg og flisepakke 2 og 3 har en tillægspris.

Du har også mulighed for at tilvælge en ekstra stikkontakt til en elektrisk håndklædevarmer samt en ekstra stikkontakt ved døren.

I badeværelset opsættes en håndvask med underskab. Der er valgt et underskab med 2 skuffer. Låge og greb vil følge det valg, du har gjort i køkkenet.

Alternativ indretning

Som udgangspunkt vil din bolig blive afleveret tilbage efter renoveringen med samme vægindretning som den har på nuværende tidspunkt.

Hvis du bor i en bolig, hvor der er tilføjet vægge i forhold til boligens oprindelige indretning, har du mulighed for at få boligen ført tilbage til den oprindelige indretning eller få den tilføjede væg op igen uden tillægspris.

Hvis du bor i en bolig, hvor der er fjernet vægge i forhold til boligens oprindelige indretning, har du mulighed for at få boligen ført tilbage til den oprindelige indretning eller bevare din nuværende rumindretning uden tillægspris

Hvis du bor i en 3-, 4- og 5-værelses bolig, kan du vælge at gøre opholdsstuen større ved at fravælge væggen mellem opholdsstue og det værelse, der støder op til stuen. Der er ingen tillægspris for dette valg.

Hvis du bor i en 4- og 5-værelses bolig, kan du vælge at gøre spisestuen større ved at fravælge væggen mellem spisestue og værelset, der støder op til spisestuen. Der er heller ingen tillægspris for dette valg.

Du kan også vælge at få væggen mellem stue og køkken udført som en væg i halv højde, dog ikke i køkkentype C. Der er ikke tillæg for dette valg

Bor du i en 3-værelses bolig har du mulighed for at få opsat en ekstra skillevæg i værelset med adgang fra entréen, så du får 2 mindre værelser, ét med adgang fra entréen og ét med adgang fra spisestuen. Der er en tillægspris for dette valg, medmindre din bolig allerede nu er indrettet sådan.

Prisoversigt

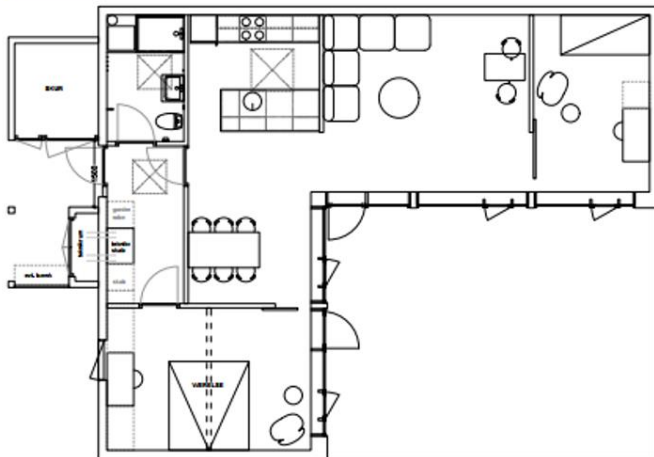
Nr.	Beskrivelse af tilvalg	Tilvalgspris inkl. moms
1	Køkken, indretning	
1.1	Køkkenindretning A, parallel	0 kr.
1.2	Køkkenindretning B, vinkel	0 kr.
1.3	Køkkenindretning C, vinkel	0 kr.
1.4	Køkkenindretning D, U-formet	3.134 kr.
2	Køkken, underskabe med skuffer	
2.1	Køkkenindretning A	5.531 kr.
2.2	Køkkenindretning B	2.426 kr.
2.3	Køkkenindretning D	4.406 kr.
3	Køkken, bordplader og skabslåger	
3.1	Køkken A: Materialepakke 1, hvide malede låger, mørk laminat bordplade	0 kr.
3.2	Køkken A: Materialepakke 2, hvide højglans låger, mørk laminat bordplade	10.732 kr.
3.3	Køkken A: Materialepakke 3, grå malede låger, lys laminat bordplade	7.385 kr.
3.4	Køkken B: Materialepakke 1, hvide malede låger, mørk laminat bordplade	0 kr.
3.5	Køkken B: Materialepakke 2, hvide højglans låger, mørk laminat bordplade	10.552 kr.
3.6	Køkken B: Materialepakke 3, grå malede låger, lys laminat bordplade	9.568 kr.
3.7	Køkken C: Materialepakke 1, hvide malede låger, mørk laminat bordplade	0 kr.
3.8	Køkken C: Materialepakke 2, hvide højglans låger, mørk laminat bordplade	9.247 kr.
3.9	Køkken C: Materialepakke 3, grå malede låger, lys laminat bordplade	7.471 kr.
3.10	Køkken D: Materialepakke 1, hvide malede låger, mørk laminat bordplade	0 kr.
3.11	Køkken D: Materialepakke 2, hvide højglans låger, mørk laminat bordplade	7.232 kr.
3.12	Køkken D: Materialepakke 3, grå malede låger, lys laminat bordplade	5.663 kr.
4	Køkken, greb til skabe og skuffer	
4.1	Køkken A: Påsætningsgreb i stål	0 kr.
4.2	Køkken A: Linjegreb	1.296 kr.
4.3	Køkken B: Påsætningsgreb i stål	0 kr.
4.4	Køkken B: Linjegreb	1.220 kr.
4.5	Køkken C: Påsætningsgreb i stål	0 kr.
4.6	Køkken C: Linjegreb	1.068 kr.
4.7	Køkken C: Påsætningsgreb i stål	0 kr.
4.8	Køkken D: Linjegreb	763 kr.
5	Køkken, højskabe	
5.1	Køkken A og B: Højskab med materialepakke 1, hvide malede låger	5.952kr.
5.2	Køkken A og B: Højskab med materialepakke 2, hvide højglans låger	7.203 kr.
5.3	Køkken A og B: Højskab med materialepakke 3, grå malede låger	6.530 kr.
6	Køkken, bordplade	
6.1	Køkken A: Kompaktlaminat bordplade i stedet for laminat	7.048 kr.
6.2	Køkken B: Kompaktlaminat bordplade i stedet for laminat	6.468 kr.
6.3	Køkken C: Kompaktlaminat bordplade i stedet for laminat	6.060 kr.
6.4	Køkken D: Kompaktlaminat bordplade i stedet for laminat	5.783 kr.

Nr.	Beskrivelse af tilvalg	Tilvalgspris inkl. moms
7	Køkken, bar	
7.1	Køkken A	5.704 kr.
8	Badeværelse, vægfliser og gulvklinter	
8.1	Flisepakke 1: Hvide vægfliser, mat 15 x15 cm Grå gulvklinter 10 x 10 cm	0 kr.
8.2	Flisepakke 2: Lysegrå vægfliser, mat 10 x 25 cm vandret forbandt Mellem grå/mørkegrå gulvklinter 30 x 30 cm	914 kr.
8.3	Flisepakke 3: Lysegrå vægfliser, mat 30 x 30 cm Mellem grå/mørkegrå gulvklinter 30 x 30 cm	755 kr.
9	Badeværelse, ekstra stikkontakter	
9.1	Ekstra stikkontakt til håndklædevarmer	651 kr.
9.2	Ekstra stikkontakt ved dør	503 kr.
10	Alternativ indretning	
10.1	3, 4 og 5 værelses boliger: Fravalg af skillevæg mellem stue og værelse	0 kr.
10.2	Køkken A, B og D: Væg mellem køkken og opholdsstue udført som halv væg	150 kr.
10.3	3 værelses bolig: Opdeling af værelse mod entré og spisestue med skillevæg	11.483 kr.

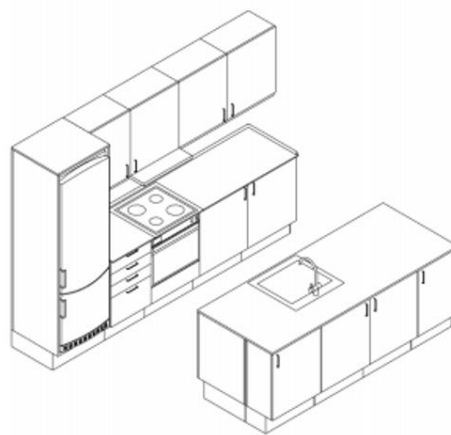
Eksempler

Køkken

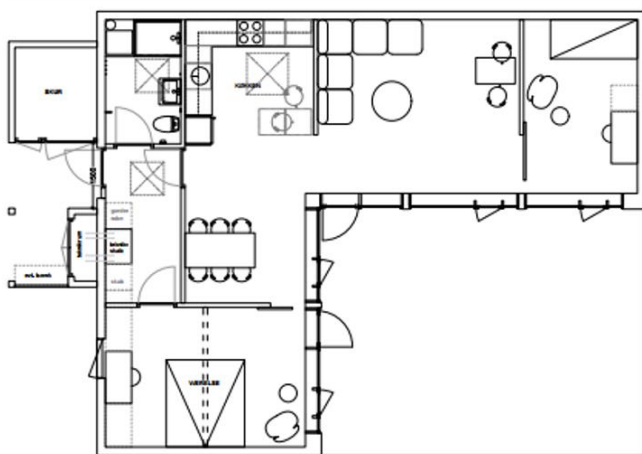
INDRETNING - Køkken A



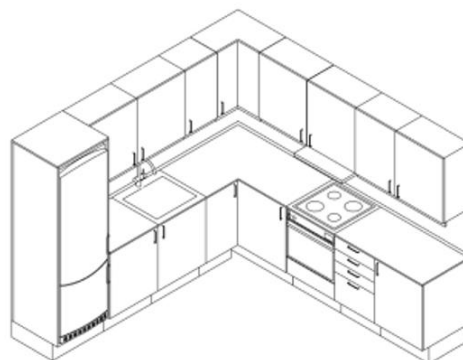
3V/4V/5V



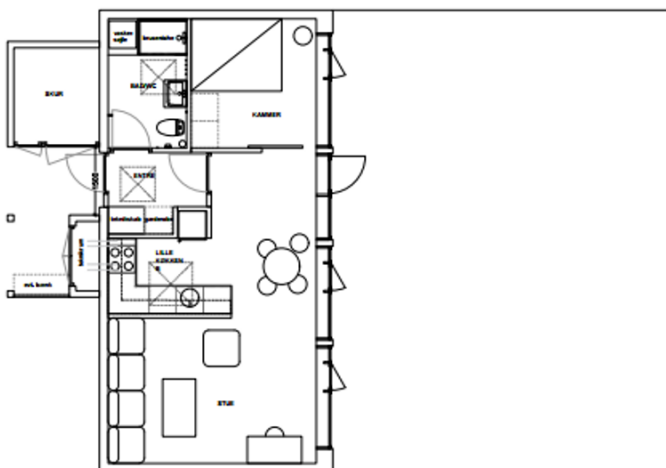
INDRETNING - Køkken B



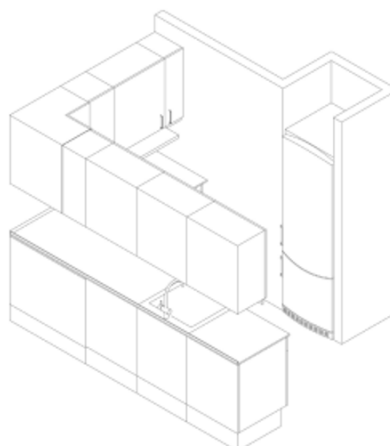
3V/4V/5V



INDRETNING - Lille køkken C

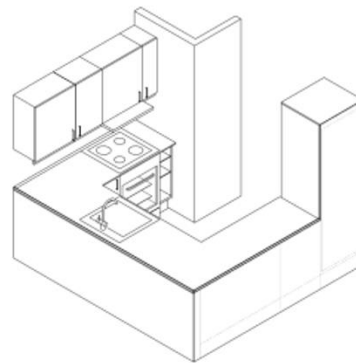
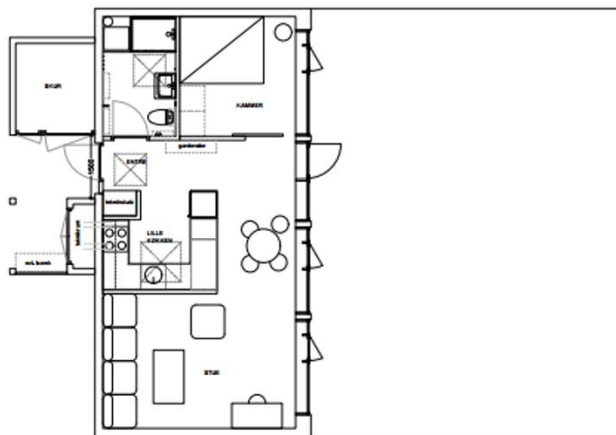


2V



INDRETNING - Lille køkken D

2V



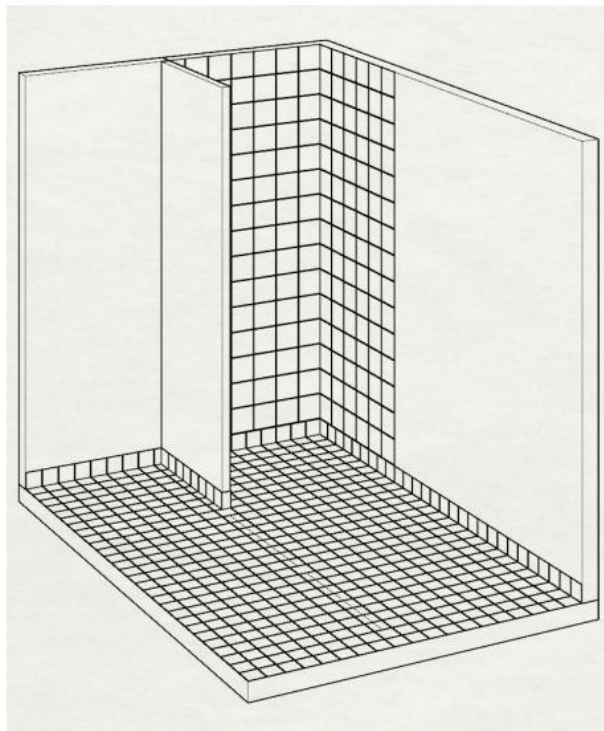
Badeværelse

MATERIALER - Flisepakke 1 (Billigste pris)

Hvide vægfliser, mat 15×15cm



Grå gulvklinter, 10×10 cm

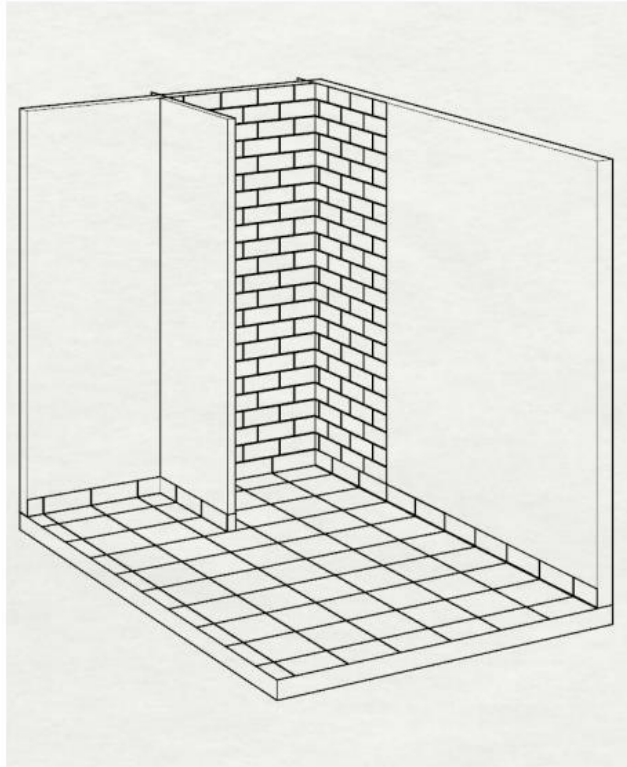
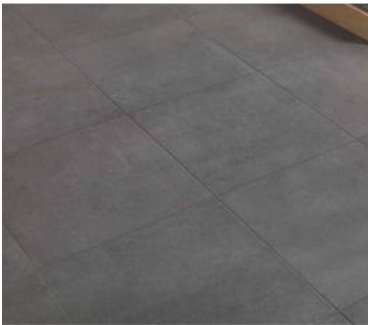


MATERIALER - Flisepakke 2 (Mellem pris)

Fliser i forbandt, 10 × 25 cm.

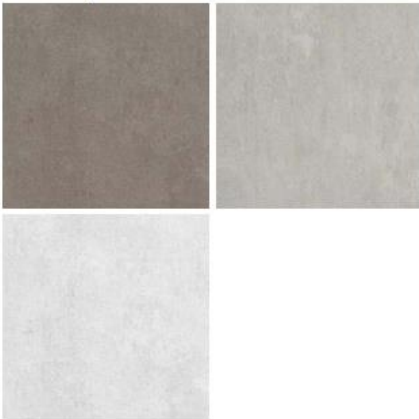


Gulvlinker, 30 × 30 cm

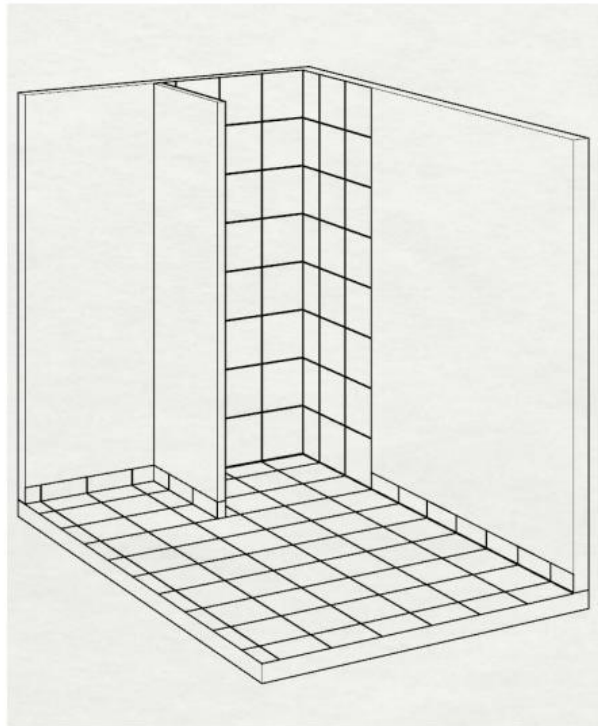
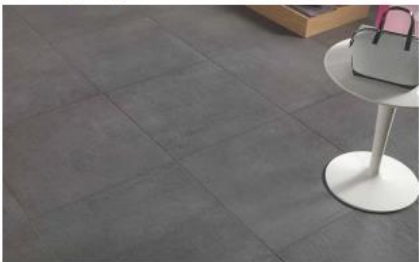


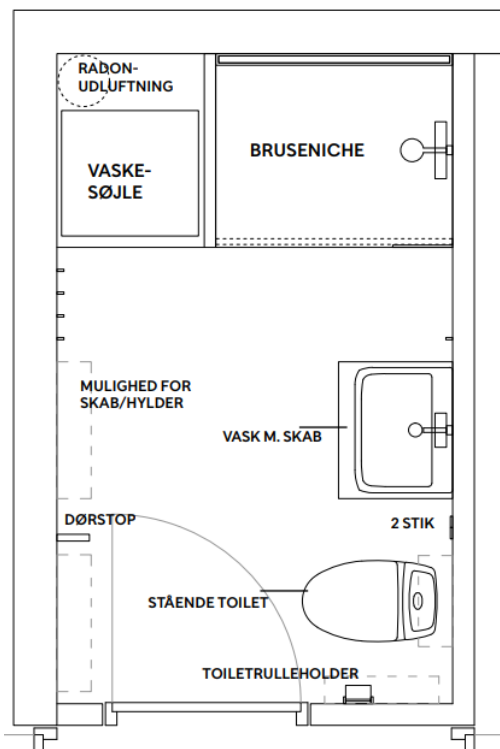
MATERIALER - Flisepakke 3 (Højeste pris)

Forskellige farver

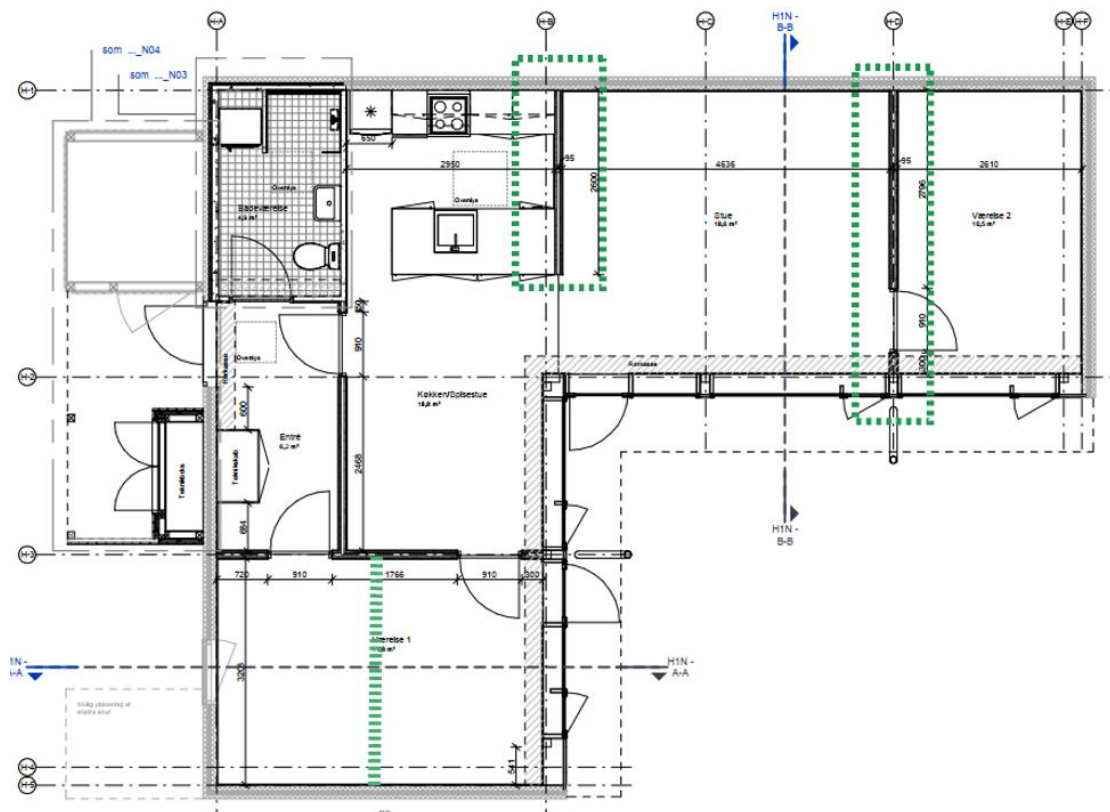


Gulv- og vægfliser 30 × 30 cm





Indretning



- 1 Fravalg af væg mellem stue og værelse
- 2 Væg mellem stue og køkken udført som halvvæg
- 3 Ekstra skillevæg i værelse

WISSENBERG Vandkunsten