

Information om helhedsplan Smørum Gårdhuse

Kære beboer

I december modtog du en temaavis, der fortalte om baggrunden og indholdet af helhedsplanen

I dette nyhedsbrev får du en kort orientering om de aktiviteter der har været i forbindelse med helhedsplanen, siden temaavisen udkom i december, og om hvad der skal ske i den kommende tid.

Vi har også beskrevet mere præcist, hvilke arbejder der skal ske, hvis helhedsplanen gennemføres.

Helhedsplanen er i udbud

Rådgiverteamet har nu færdiggjort udbudsmaterialet og dette er sendt i udbud. Tilbuddene modtages i maj og herefter er der en forhandlingsperiode, hvor rådgiverne og KAB drøfter tilbuddene igennem hver enkelt tilbudsgiver.

Forhandlingerne med entreprenørerne vil bl.a. dreje sig om at få økonomien til at falde på plads. Hvis det lykkes, vil der kunne indstilles en entreprenør til at udføre arbejdet. Dette vil ske på et beboermøde, som er planlagt i juni 2021.

Det er på dette møde, at beoerne skal stemme om helhedsplanen. De arbejder, der er beskrevet i de følgende afsnit i nyhedsbrevet, er altså ikke vedtaget endnu, men de er sendt i udbud, fordi det er nødvendigt at kende prisen, for at kunne tage stilling til helhedsplanen.

Arbejdernes omfang

Baggrund

Baggrunden for helhedsplanen er, at boligerne har en række byggetekniske udfordringer, som skal afhjælpes. Som vi skrev i temaavisen i december 2020, har boligerne i mange år haft indeklimaproblemer, som følge af fugt, træk og i mange tilfælde skimmel. Det er i høj grad

krybekælderen, som er årsag til disse problemer og det er derfor en nødvendig del af helhedsplanen, at krybekældrene nedlægges og erstattes af en moderne, energirigtig gulvkonstruktion.

Som konsekvens af at nedlægges krybekælderen, vil det være nødvendigt at udskifte en række andre bygningsdele, som skal fjernes for at kunne udføre den nye gulvkonstruktion. Det gælder f.eks. gulve, vægge og tekniske installationer.

Alt dette resulterer i en omfattende modernisering af boligerne, som vil forbedre indeklimaet og komforten, reducere energiforbruget og mindske vedligeholdelsesomfanget i mange år fremover.

Indvendige arbejder

Hvis helhedsplanen bliver udført, som udbudsmaterialet beskriver, vil boligerne få nyt køkken og nyt badeværelse med ny sanitet, vægfliser og gulvklinter. Alle nuværende trægulve vil blive udskiftet til nye. Indvendige vægge og døre vil være nye. Lofter vil være nye. Alle installationer for vand, afløb, varme og el vil være udskiftet til nye installationer.

Som noget nyt vil boligen blive forsynet med mekanisk ventilation med varmegenvinding. Ved mekanisk ventilation indblæses frisk luft i boligens opholdsrum (stue og værelser) og der udsuges brugt luft fra køkken og badeværelse. 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 synlige. Selve ventilationsanlægget placeres udvendigt, i en "teknikboks" ved siden af indgangsdøren, hvor den nye fjernvarmeforsyning også skal placeres.



Facader og tag

De lette facader og vinduespartier mod haven udskiftes til nye og energirigtige. Hoveddøre udskiftes. Skure ved indgangssiden udskiftes til nye, i samme størrelse som de nuværende. Der udføres nye overdækninger over hoveddøre og teknikboksen. Overdækning, skur og teknikboks, udføres i samme materiale (træ), så indgangspartiet fremstår som en harmonisk helhed.

Ovenlys udskiftes til nye og energirigtige. Taget renoveres ikke, men der udføres et nyt lag tagpap og nye inddækninger omkring ovenlys og rørgennemføringer.

Hvis økonomien tillader det, vil betonfacader blive efterisoleret og forsynet med nye beklædninger.

Ledninger i terræn

Som sagt, er det en vigtig del af helhedsplanen, at krybekældrene under boligerne nedlægges. Det vil i praksis ske ved at fjerne de nuværende vægge og gulve, grave kælderen ud, lægge grus og isolering og støbe et nyt betondæk, som de nye trægulve bliver lagt ovenpå.

Det medfører, at de vandledninger og fjernvarmerør der er i kældrene, skal fjernes. I stedet graves nye rør ned i stierne mellem husene.

Økonomi

Den anslåede renoveringsudgift lyder på 203.000.000 kr.

Der er flere parter til at finansiere en helhedsplan. Landsbyggefonden støtter med billige lån og huslejestøtte. Boligorganisationen deltager med tilskud fra dispositionsfonden. Endelig er der kapitaltilførsel, efter den såkaldte 1/5-dels ordning, hvor kommunen deltager med 1/5, boligorganisationen med 1/5, realkreditinstituttet med 1/5 og Landsbyggefonden med 2/5. Billige lån, huslejestøtte, tilskud og kapitaltilførsel gør, at huslejen

ikke stiger så meget, som hvis afdelingen skulle optage et normalt renoveringslån.

Med den anslåede renoveringsudgift vil renoveringsarbejderne give en huslejestigning på ca. 20 %.

Den endelig huslejestigning fastlægges, når den endelige pris er fastlagt efter forhandling med tilbudsgiverne.

Eksempler på gennemsnitlig husleje:

Antal vær.	Leje pr. md. 2021	Leje pr. md. efter renovering
Smørum Gårdhuse - 53002		
2 værelser	4.423	5.308
3 værelser	6.328	7.594
4 værelser	7.001	8.401
5 værelser	7.737	9.284

Eksempler på gennemsnitlig husleje i de øvrige afdelinger under Egedal Boligselskab:

Kløveren - 53006	Leje pr. md. 2021
2 værelser	7.204
3 værelser	9.803

Amalieparken - 53009	Leje pr. md. 2021
2 værelser	5.711
3 værelser	8.099
4 værelser	9.691

Seniorbofællesskabet Dyvelåsen - 53010	Leje pr. md. 2021
2 værelser	7.549
3 værelser	10.310

Med venlig hilsen
Følgegruppen Smørum Gårdhuse

