

Kortfattet referat af informationsmøde vedr. helhedsplan for Smørum Gårdhuse.

Der var den 17. september 2018 inviteret til café-møde om helhedsplanen for Smørum Gårdhuse.

Mødet foregik i Smørum Kulturhus, Flodvej 68, 2765 Smørum, mandag den 17. september 2018 kl. 18.30-20.30.

Tilstede var følgegruppen bestående af Per Husted (Egedal Boligselskab), Dirk Fischer (Smørum Gårdhuse), Ida Cordtz (Smørum Gårdhuse), Jan Winther (Smørum Gårdhuse), Flemming Schandorff (Smørum Gårdhuse), Mari Brandl (Rømbøll), Lise Fomsgaard (Kundechef, KAB), Jan Abel (Driftsleder, KAB), Louise Østvand (Teamleder genhusning, KAB) og Steffen Schou Andersen (Projektleder, KAB)

Derudover omkring 90-100 beboere fra Smørum Gårdhuse mødt frem til mødet.

Referent: Ida Cordtz

1. Velkomst

Velkomst ved Flemming Schandorff, formand for afdelingsbestyrelsen i Smørum Gårdhuse.

2. Baggrund for helhedsplanen

Per Husted, formand for bestyrelsen i Egedal boligselskab gennemgik i korte træk baggrund for helhedsplanen.

Egedal boligselskab har i samarbejde med bestyrelsen igangsat en helhedsplan. Dette arbejde taget sit udspring i en række undersøgelser og rapporter. Disse undersøgelser er indsendt til Landsbyggefonde i 2015, hvor de udbedte sig flere undersøgelser. Herefter er der indgået en aftale med en byggesagkyndig (Rambøll).

I starten har der ikke været så meget at informere om.

Landsbyggefonden meldte i første omgang ud, at de mente vi kunne påbegynde selve renoveringen i 2017 men vi er blevet klogere og nu er målet, at vi kan starte op i 2020.

Der er siden nedsat en følgegruppen, som hovedsagligt består af beboere i Smørum Gårdhuse. Følgegruppen har været ude og besigtige andre bygninger, som har gennemgået/gennemgår en renovering, blandt har vi set Sortemose i Herlev samt Albertslund Syd og Vest. Især Albertslund Vest ligner Smørum Gårdhuse. Endelig har vi også besøgt et færdig renoveret byggeri i Ishøj.

Vi skal i dag give en orientering om hvad der skal ske fremadrettet. Så spørg endelig – der findes ingen dumme spørgsmål.

3. Tekniske undersøgelser og hvad indeholder helhedsplanen

Mari Brandl fra Rambøll gennemgik kort helhedsplanens historie, fra de første undersøgelser i 2011 og til nu.

På baggrund af alle de tekniske undersøgelser, der er udført, har der tegnet sig et billede af de største tekniske udfordringer for vores boliger, og som der skal gøres noget ved. Det drejer sig om:

- Fugt i krybekældrene med skimmelsvamp i nogle af krybekældrene, kolde gulve og manglende isolering
- Badeværelser med gamle glasfiberbadekabiner, skimmelvækst i loftet og fugtskader på vægge og i badekar
- Generelt dårligt indeklima i boligerne
- Facader (inkl. vinduer) med nedslidt beklædning på havesiden
- Utætte dampspærre i lofterne
- Nedslidte vvs- installationer, samt fjernvarme installationer der er udtjente
- Slidt tagbelægning
- Slidt kloak
- Kuldebroer

SPG 1: Med hensyn til krybekælderene fortæller en beboer, at de har fået oplyst, at der ikke var noget galt med deres krybekælder, men den oversigt over kældere som er undersøgt viser noget andet.

Mari Brandl fra Rambøll har talt med beboeren og de oplysninger han har fået ikke stemmer fra hende og de er ikke korrekte. Det viser sig, at beboeren har talt med håndværkere, som har været hos ham og lavet opluk i badeværelset i forbindelse med ekstra undersøgelser. Disse har givet beboeren forkert info.

SPG 2: Hvorfor er ikke alle boligerne undersøgt i forhold til de tekniske undersøgelser?

Det er normalt, at man ikke undersøger alle boliger, da det vil være meget omfattende og dyrt hvis alle boliger skal undersøges. De tekniske undersøgelser skal 'svare på det' som Landsbyggefonden efterlyser og danner grundlag for en 'sag' hos Landsbyggefonden. Landsbyggefonden kræver at 10 % af boligerne undersøges. På det niveau, som helhedsplanen er, er det kun udvalgte boliger, der undersøges, og oplysninger herfra sammenholdes med oplysninger fra driften.

SPG 3: Kan der ved renoveringen etableres varme i gulvet?

Det kan være en mulighed, men der vil nok være behov for supplerende varmekilder ud over. Det er noget som, der arbejdes videre på i den næste fase, da gulvvarme alene kræver et vist gulvareal.

SPG 4: Isolering af ydervæggene synes ikke at være med i helhedsplanen?

I det generelle oplæg var isolering af ydervæggene også nævnt, men grundet økonomien er det undladt. Landsbyggefonden giver ikke støtte til isolering af ydervæggene, men i og med der sker isolering af sokkel vil det også forbedre ydervæggene.

Da krybekælderen isoleres og der kommer ny let facade ud mod havene vil trækgener mv. i boligerne forsvinde.

SPG 5: Hvorfor skal vinduerne (ved de lette facadepartier) udskiftes; det er 3 lags vinduer?
Brystningerne (under vinduet) er kun isoleret med 50 mm som ikke tidssvarende (der skal være 200 mm ifølge nutidens reglementer), så der er træk fra dette område selvom vinduer ikke er så gamle. Ved helhedsplanen udskiftes hele facadepartiet, så både vindue og brystning bliver isoleret. Man kan ikke udskifte brystningerne uden at skifte vinduerne.

SPG 6: Bliver badeværelse mindre?

Nej det gør det ikke, det vil blive en smule større og mere rumligt i og med at badekarret bliver fjernet og teknik flyttes ud i skurret. Skurret vil blive mindre, men teknisk flyttes derud for at tage så lidt af boligarealet som muligt.

SPG 7: Hvad med havestuerne, hvordan sikres det, at de ikke falder ned, når de lette havefacader udskiftes?

Denne problemstilling håndteres i det videre arbejde.

SPG 8: Hvad vil der ske med de ting man selv har bygget? Brændeovn, køkken, mv?

De opsatte brændeovne vil blive taget ned i forbindelse med renovering. Hvorvidt de sættes op igen kan der ikke gives et endeligt svar på lige nu.

Køkkener opsat af beboerne selv vil blive vurderet individuelt senere, hvorvidt det kan betale sig at tage det ned og opsætte det igen bagefter. (Værdiforøgelsen af køkkener og badeværelser opsat over råderetten bortfalder over 10 år).

De andre ting, som terrasse mv. vil der blive kigget nærmere på i det kommende arbejde.

Efterskrift: I det videre arbejde er der mange forhold, der skal afklares, både juridisk afklaring samt principielle beslutninger om hvilke arbejder, der skal være omfattet af helhedsplanen. Der vil naturligvis være afklaring på dette, når der skal stemmes endeligt om helhedsplanen og inde beboerne skal drøfte individuelle forhold med en beboerkoordinator.

4. Økonomi og huslejekonsekvens

Støttede arbejder er dem som Landsbyggefonden yder støttede lån til. Ustøttede arbejder er dem vi skal betaler selv.

Helhedsplanen vil med et professionelt formodet skøn medføre en huslejestigning på 160 – 170 kr. pr. km² pr. år. Det er en stigning på 15-20%. Huslejestigningen vil ske ved indflytning dvs. efter man har været genhuset.

Når man er flyttet ind efter renoveringen, betales der den 'nye husleje' dvs. de 15-20% fremover.

Ydelsen på lånet bortfalder efter 30 år men hvorvidt huslejen også falder igen kan ikke vides. Dette skyldes for det første, at man igen efter de 30 år skal til at betale til boligorganisationens dispositionsfond igen, som man har været fritaget fra under tilbagebetalingen af lånet. For det andet kan der være behov for at påtage nye lån til nye forbedringer.

SPG 9: Er økonomien ikke et formodet skøn på hele renoveringen?

Jo, det er det. Ved skema A har man et overordnet overblik over, hvad renoveringen vil koste. Ved skema A skal der stemmes ja eller nej til, at der arbejdes videre med helhedsplanen. Ved skema B stemmes der om den endelige økonomi for projektet.

SPG 10: Hvordan kan det være at der er blevet givet lov til opførelse af køkkener og bad helt frem til marts 2017, når man har vidst, at der blev arbejdet med en helhedsplan? Hvem skal betale for de lån der er taget til køkken og bad?

Bestyrelsen har bedt om, at råderet blev stoppet, da de tiltrådte?

De lån, der er taget ved råderetten inddrages i helhedsplanen. Det drejer sig om ca. 2,5 mio. kr., der vil blive indfriet.

SPG 11: Hvad med den overdækkede terrasse; der er mange beboere der har overdækket terrasse?

Der vil blive arbejdet videre på – når helhedsplanen er tættere på udførelse - forskellige individuelle beboerforhold som fx terrasser, pergolaer mv.

Se endvidere SPG 8.

SPG 12: Hvad med hegn, skal de fjernes?

Der skal være adgang til soklen, der hvor der skal isoleres. Men hegn vil blive opsat igen.

SPG 13: Får man ens køkkener?

Ja, som udgangspunkt gør man det.

Man kan melde sig til et køkken- og badeværelsesudvalg og være med til at arbejde med, hvordan disse kan indrettes og evt. typer af beboertilvalg.

SPG 14: Hvad med elinstallationer, bliver de ny?

I forbindelse med renoveringen vil der blive etableret elinstallationer, der overholder bygningsreglementet.

SPG 15: Kommer der nye hårde hvidevarer?

Umiddelbart ikke.

Der kan dog komme på tale som beboertilvalg, ellers kan der allerede nu spares op til nye hvidevarer nu via budgettet til f.eks. indbygningsovne mm. Dette skal beslutte på et afdelingsmøde.

SPG 16: Hvad stemmes der om den 8. oktober 2018?

Ekstra økonomi til evt. isolering og udskiftning af tagpap vil ikke komme til afstemning ved det ekstraordinære beboermøde d. 8. oktober – der stemmes alene om helhedsplanen.

5. Genhusning

Alle er garanteret at komme retur til deres bolig. Man kan ønske at komme retur til en anden bolig eksempel en mindre bolig.

6. Spørgsmål ved plancherne

Forslag fra beboerne:

- tilvalg af el- og vandtilslutning i haven.

7. Afslutning – tidsplan

SPG 17:Bliver hoveddøren udskiftet?

Udskiftning af hoveddøre er afsat i langtidsbudgettet. Vi håber at kunne få det med i renoveringen.

SPG 18:Hvad med udskiftning af de små vindure?

Udskiftning af de små vindurer er afsat i langtidsbudgettet og vil blive skiftet senere.

Ekstra ordinært afdelingsmøde den 8. oktober 2018

På det ekstraordinære afdelingsmøde den 8. oktober 2018 skal der tages stilling til skema A, altså om det mere detaljerede arbejde med indhentning af priser for de forskellige opgaver samt besvarelse af alle de mange spørgsmål fremkommet på informationsmødet og i følgegruppen kan forsætte.

Først ved et senere afdelingsmøde i 2019 skal der tages stilling til skema B og hermed det endelig ja/nej til at igangsætte renoveringen.

SPG 19:Hvad hvis der stemmes nej, vil renovering så blive gennemført alligevel?

Hvis der stemmer nej, så kan Egedal boligselskab og Egedal kommune beslutte, at det skal gennemføres en renovering alligevel, da de har et ansvar for at boligerne også er ”levedygtige” i fremtiden. Dette er dog en lang proces.

Det skal nævnes, at elementer, som er indeholdt i helhedsplanen er ting, som skal udbedres indenfor en 10 års horisont.

8. Efter mødet har bestyrelsen modtaget nogle forslag – disse vil blive taget med i det kommende arbejde. Det drejer sig blandt andet om vandhane i haven og placering af teknikskab samt ventilation.