

NYHEDSBREV nr. 4

AFDELING 20

SEPTEMBER 2021

NYT OM HELHEDSPLANEN

KÆRE BEBOER I AFD. 20

I dette nyhedsbrev får du en status på vores dialog med Landsbyggefonden.

Du får svar på, hvorfor vi igen sender spørgeskemaer ud til dig.

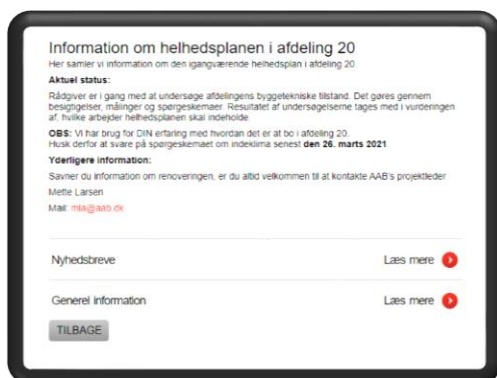
Og så får du en invitation til det kommende Informationsmøde.

VIGTIGE DATOER

Vores forhandlinger med Landsbyggefonden trak ud og vi besluttede derfor i sidste øjeblik at udskyde de planlagte møder. Vi håber stadig du har mulighed for at deltage. Sæt derfor kryds i kalenderen:



- **30. SEPTEMBER 2021 - INFORMATIONSMØDE FOR BEBOERE**
- **7. OKTOBER 2021 – EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE** med afstemning om ansøgning til Landsbyggefonden.



HJEMMESIDE OM HELHEDSPLANEN

Husk: Vi har oprettet en hjemmeside om helhedsplanen. På projekthjemmesiden kan du hele tiden følge med i, hvad der sker omkring helhedsplanen i afdeling 20:

www.aab.dk/helhedsplan20

Vi vil løbende omdele nyhedsbreve for at holde dig orienteret om, hvordan det går med helhedsplanen.

Nyhedsbreve og informationsmateriale der tidligere er udleveret omkring helhedsplanen, vil alt sammen blive samlet på projekthjemmesiden.

UDVIKLING AF HELHEDSPLANEN

TILSTANDSRAPPORT

På baggrund af resultaterne af forundersøgelserne, har vores tekniske rådgiver lavet en Tilstandsrapport. Rapporten giver et billede af afdelingens aktuelle bygningsmæssige tilstand og er grundlaget for den videre planlægning af, hvilke arbejder der bør udføres på ejendommen i løbet af den kommende 10-årige periode.

Rapporten danner grundlag for en videre bearbejdning mod en helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden eller mod arbejder, der indarbejdes i afdelingens DV-plan

Rapporten afsluttes med en samlet økonomisk oversigt over de enkelte bygningsdele og tilhørende foreslåede arbejder. Af oversigten fremgår det, hvornår de enkelte arbejder anbefales udført og prioriteret indbyrdes, for at bygningen ikke nedbrydes.



HELHEDSPLAN



Samtidig er der udarbejdet et FORELØBIGT forslag til en Helhedsplan. Via dette helhedsplansforslag informerer vi Landsbyggefond og Kommune om alle de behov og ønsker vi gerne vil prioritere i jeres afdeling.

Forslaget giver en teknisk redegørelse for de byggeskader vi har fundet i afdelingen og gør rede for økonomien bag alle de opgaver og udfordringer som afdelingen står med. Planen fungerer dermed som et oplæg til dialog med Landsbyggefonden, så de kan afgøre i hvilken grad de ønsker at støtte jeres helhedsplan. Der er IKKE lavet færdige løsninger på de elementer som indgår i planen. Dem går vi først i detaljer med når helhedsplanen er godkendt til at få støtte.

IDÉKATALOG



Helhedsplanen suppleres af et Idékatalog, som TNT-arkitekter har udarbejdet. Her giver de forslag til, hvordan jeres ønsker fra Visionskataloget kan opfyldes:

- Indretning af fællesarealer - herunder:
 - Idéer til nye fælleslokaler i det gamle bageri og det gamle asyl (ejendomskontoret)
 - Idéer til nye fællesarealer på antennepladsen, tørrepladsen, de tre gårdrum og "Torvet"
- Analyse af mulige placeringer af nyt bad og toilet i små og store rækkehuse samt etageboliger.

Læs rapportererne på www.aab.dk/helhedsplan20
Eller se en kopi af dem på Ejendomskontoret.

Hvis det lykkes at skaffe økonomisk støtte til en helhedsplan, vil i blive inddraget via workshopforløb i den videre udvikling af helhedsplanen.

DIALOG MED LANDSBYGGEFONDEN

FUNDAMENTER

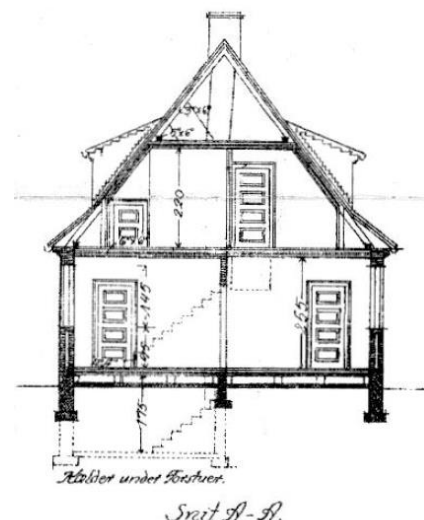
Som vi fortalte i det seneste nyhedsbrev, er der lavet undersøgelser af huse- nes fundamenter. Undersøgelserne blev igangsat, fordi der under kloakreno- veringen i 2008 var behov for at understøbe fundamenter mange af de steder, hvor der skulle etableres dræn i kældrene. I 2019 blev der igen foretaget undersøgelser af fundamentsdybder samt jordbundsundersøgelser. Disse undersøgelser viste, at der ikke er funderet på bæredygtigt underlag. Resultatet af prøvegravningerne fra juli måned bekræfter desværre dette bil- lede. De viser at fundamentsunderkanten ligger ca. 30 cm under terræn ni- veau medens den bæredygtige jord ligger i en dybde af mellem 70 – 170 cm.

Det betyder at der i helhedsplanen er kommet meget mere fokus på jeres manglende fundamenter og de følgevirkninger det giver, når husene kan stå og hæve og sænke sig hen over året. Landsbyggefonden har derfor bedt os om at uddybe dokumentationen for sætningsrevner og komme med løsnings- forslag på understøbing af facade- og skillevægge, samt redegøre for økono- mien for dette.

TERRÆNDÆK

Rækkehusenes terrændæk er udluftet via små riste i soklen. Dette er nødvendigt for at der ikke kommer skimmel i den underliggende konstruktion. Placeringen af ristene ligger dog så højt, at der kommer kold luft direkte op under gulvene og ind ved gulvpanelerne. Det medfører meget kolde gulve og ydervægge i vinterperioderne – igen med risiko for skimmel. Nogle terrændæk er siden blevet isoleret, - det giver lunere gulve, – men måske også risiko for at ventilationen under gulvene er helt eller delvist lukket, hvilket kan skabe store råd og skimmelproblemer i fremtiden. Under kloakrenoveringen i 2008 blev der lavet målinger af radon-niveauet. Og der blev flere steder målt forhøjet forekomst. Det blev dog ikke vurderet at have nogen betydning, da kældrene jo ikke er godkendt til beboelse. Der har yderligere været forekomst af rotter under gulve og i krybekældre.

For at komme alle problemerne til livs, foreslår rådgiver at lukke krybekældre og riste og udskifte terrændækket til et traditionelt isoleret og støbt terrændæk. Landsbyggefonden har derfor bedt os uddybe økonomi og dokumentation om forhold med skimmel, rotter, ventilation og udskiftning af gulve.



BADEVÆRELSER

I 1993 fik de fleste rækkehuse etableret baderum på 1. sal. Dog fik 38 beboere dispensation, fordi de allerede havde lavet badeværelse. Alle badeværelserne er nu så gamle, at de står foran en snarlig udskiftning. Flere har henvendt sig med foto af skimmel og revner i fuger og fliser. Ovenlysvinduerne er meget belastede fordi de er placeret i bruseområdet og dermed angrebet af fugt og råd, samtidig med at vinduerne er gået ud af produktion.

For at rette op på problemerne kræver det først og fremmest at fundamenterne understøbes så bygningen ikke sætter sig. Det vil også være optimalt at udskifte ovenlysvinduerne og få adskilt bruseniche og vindue. Der er lavet analyser af, hvor det er bedst at placere badeværelset, og der er enighed om, at det har alt for store indretningsmæssige konsekvenser at flytte badeværelset ned i stueeta- gen i de små rækkehuse. I de store rækkehuse kan det være en mulighed.

Som det ser ud nu, vil der kunne opnås støtte fra Landsbyggefonden til badevæ- relser, som etableres i stueetagen, hvis nogen af jer ønsker dette.

INVITATION TIL INFORMATIONSMØDE

Informationsmødet afholdes

torsdag d. 30. september 2021 kl. 19:00 – 21:00

I kulturhuset Pilegården, Brønshøjvej 17, 2700 Brønshøj

På Informationsmødet kan du høre mere om Helhedsplanen. Vores tekniske rådgivere og AAB's Byggeafdeling vil præsentere jer for de forskellige løsninger, vi arbejder med. På mødet vil vi også gennemgå tidsplanen og du vil få en status på den økonomiske side af sagen og dialogen med Landsbyggefonden.

På mødet vil der også være mulighed for at spørge vores rådgivere om alle de emner der vedrører Helhedsplanen. Efter mødet bliver materialet lagt op på projekthjemmesiden www.aab.dk/helhedsplan20

Vi håber I har tid og lyst til at komme til mødet.

Med venlig hilsen

AAB Byg & Holmsgaard Rådgivende Ingeniører

SPØRGESKEMA NR. 2 – OM FORHOLDENE I JERES BOLIG

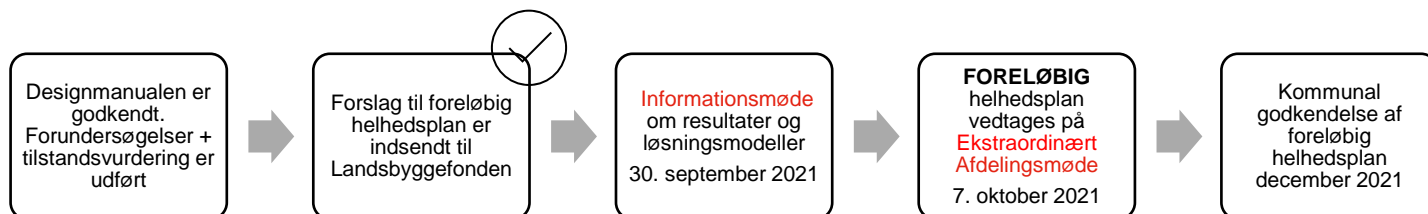
Stor TAK for din hjælp med svar på spørgeskema nr. 2. Alle jeres svar vil blive en del af den uddybende dokumentation som Landsbyggefonden beder om, for at få mest mulig støtte.

VÆRDISÆTNING

Værdisætningen er trykt og omdelt i din postkasse.

På det **Ekstraordinære Afdelingsmøde torsdag d. 7. oktober 2021 kl. 19:00** kan du stemme JA eller NEJ til at ansøge Landsbyggefonden om støtte. Det forslag I stemmer om på afdelingsmødet, er ikke det endelige forslag, men det indeholder et økonomisk overslag over udgifter i sagen samt en beskrivelse af finansieringen og af huslejen. Forslaget sendes videre til Landsbyggefond og Kommune, så de kan beslutte hvilke elementer i projektet, de vil støtte.

AAB AFD. 20
DEN ENGELSKE HAVEBY
I BRØNSHØJ
VÆRDISÆTNING



HAR DU SPØRGSMÅL?

Hvis du har spørgsmål eller kommentarer er du velkommen til at kontakte byggeudvalget og/eller AAB's projektleder.

Byggeudvalget er Bente Nielsen, Tine Binau, Alex Hartfelt og Johnny Christensen, der alle er medlemmer af bestyrelsen.

Projektleder er Mette Larsen, mail: mla@aab.dk

Husk – du kan også finde relevant materiale om helhedsplanen på projekthjemmesiden:
www.aab.dk/helhedsplan20

