AAB

AAB afdeling 40 - Bellahøj

FORSLAG TIL HELHEDSPLAN FOR RENOVERING AFDELING 40

FREMLÆGGES TIL GODKENDELSE PÅ AFDELINGSMØDET

DEN 27. SEPTEMPER 2012, KL. 19:00

I denne folder vil vi oplyse om helhedsplanen for afdeling 40, hvilke byggearbejder der skal igangsættes, hvad det betyder for huslejen, hvornår man forventer arbejdet udført og hvorfor det er så vigtigt for alle beboere, at afdelingen vedtager helhedsplanen.

Ingeniørfirmaet COWI A/S har gennem længere tid udført byggetekniske undersøgelser af højhusene i Bellahøj for at få klarlagt bygningernes stand og undersøge, hvordan man bedst muligt kan renovere husene.
Især har facaderne været genstand for mange undersøgelser og her er der ingen tvivl om, at afdelingen meget snart vil være nødsaget til at igangsætte et større renoveringsprojekt.

Hvorfor er det så vigtigt, at helhedsplanen igangsættes nu
Husenes facader er svækkede. Skaderne er ret omfattende og det er blevet vurderet at skaderne hurtigt vil forværres, hvilket både er et problem for sikkerheden og for bygningernes levetid. Derfor er facaderne nødsaget til at blive renoveret, hvilket også Landsbyggefonden har erkendt og har meddelt, at der i 2012 er afsat støttemidler til afdeling 40.
Regeringen har fremrykket store dele af de støttebeløb, som var afsat til renovering af almene boligejendomme, hvilket betyder, at der er et stort ønske fra både Københavns Kommune og fra Landsbyggefonden om, at helhedsplanerne for Bellahøj igangsættes i 2012, da det er nu, at pengene er der.
Hvis afdelingen skulle gennemføre alle arbejderne i helhedsplanen uden støtte, så ville det medføre en huslejestigning på over 70 %.

Med den helhedsplan som nu er udarbejdet, bliver lejestigningen kun 15 % og afdelingen vil efterfølgende være fremtidssikret i form af nye facader, nye vinduer, nyt ventilationssystem, renovering af badeværelserne, forbedring af udearealerne og nyt beboerhus.

Derfor anbefaler bestyrelsen, at du stemmer JA til helhedsplanen.

HVAD ER EN HELHEDSPLAN

En helhedsplan er et forslag til fremtidssikring af en boligafdeling i den almene sektor. En fremtidssikring af en afdeling kan bl.a. indbefatte større renoveringsprojekter med udbedring af byggeskader, omdannelse af udearealer, nyt fælles beboerhus mv.
Landsbyggefonden giver støtte til en helhedsplan, hvilket betyder at en afdeling, som modtager støtte, vil opleve langt mindre lejestigninger, end hvis renoveringen skulle gennemføres over vedligeholdelsesbudgettet uden støtte.
Både kommunen og Landsbyggefonden stiller nogle krav til en helhedsplan, for at de kan godkende den og give støtte. Kravene omfatter bl.a. at der udføres byggetekniske undersøgelser samt at afdelingens økonomi gennemgås, således at afdelingen er fremtidssikret efter gennemførelse af helhedsplanen.
Landsbyggefondens hjemmeside: www.lbf.dk

HVAD OMFATTER HELHEDSPLANEN FOR AFDELING 40

Projektet er på nuværende tidspunkt i en overordnet fase, hvor rammebeløb til anlægsbudgettet, støtte fra Landsbyggefonden og lejestigninger skal fastlægges og kommunes godkendelse skal indhentes.
I den næste fase skal der udarbejdes et detaljeret projektmateriale i samarbejde med afdelingsbestyrelsen, rådgivere, AAB og beboere.
Nedenfor er oplistet i hovedpunkter de byggearbejder, som helhedsplanen omfatter.

Udskiftning af facadeelementer
Udskiftning af facader er den største og mest omfattende del af helhedsplanen. Der er konstateret omfattende byggeskader på betonfacaderne, som er i akut behov for renovering og det vil være nødvendigt inden for en meget kort årrække, at skulle renovere facaderne. Flere facadesten sidder løst og der er konstateret korrosion af armeringsjern og stålbøsninger og det vurderes, at skadeudviklingen vil forsætte og skadehastigheden vil forøges samt at der er risiko for, at facadesten kan falde ned.

De eksisterende ydre betonelementer vil blive hugget fri og nedtaget. Bagmuren repareres og der opsættes nye sandwichelementer bestående af ca. 180 mm isolering og 20 mm fiberbeton. Da husene arkitektonisk set er i høj bevaringsklasse, skal kommunen godkende alle ændringer af facaderne. Det er planlagt, at der i 2013 skal afholdes en arkitektkonkurrence vedrørende facaderne.

Udskiftningen af facaderne vil også modvirke skimmelsvamp, som typisk kommer på kolde u-isolerede betonvægge og den nye facadeisolering vil nedbringe varmforbruget.

Fotos af facadesten, som er skubbet ud og sidder løst samt af armeringsjern som ruster.

Udskiftning af alle vinduer og altankarnapper

Når betonfacaderne demonteres, så er det også nødvendigt at demontere vinduerne, da disse er monteret i facaderne. I stedet for at genopsætte de gamle vinduer, så er det valgt at udskifte alle vinduerne til nye, da de eksisterende vinduer er udgået af produktion og således er vanskelige at vedligeholde.
Altankarnapper er mange steder i meget dårlig stand og er vurderet til at skulle udskiftes inden for få år.
I helhedsplanen vil alle altankarnapper blive udskiftet og ligeledes vil alle vinduer og døre på altaner blive udskiftet, da disse er utidssvarende. Hele bebyggelsen vil således få nye energirigtige vinduer, som vil modvirke træk, varmetab og skimmelsvamp.

Udskiftning af vinduer på to trappetårne
To af trappetårnene i afdeling 40 har ikke tidligere fået udskiftet vinduerne, som de fem andre trappetårne har og vinduerne er her i meget dårlig stand og er i behov for udskiftning, hvis ikke skaderne skal udvikle sig yderligere.

Ny tagpap på penthouse lejligheder
Tagpap på penthouse lejlighederne er ved at gå løs mange steder og trænger til istandsættelse. Der er indregnet 2 lag ny tagpap og hvis muligt indblæsning af isolering i taget. Den konkrete løsningsmetode skal efterfølgende besluttes.

Etablering af mekanisk ventilation
I forbindelse med at man isolerer bygningerne og udskifter vinduerne med tættere vinduer, så vil der også blive etableret et mekanisk ventilationssystem med varmegenindvinding. Et mekanisk ventilationssystem sørger for at fugtig luft tages ud af boligerne og frisk opvarmet luft kommer ind, hvilket vil modvirke dannelse af skimmelsvamp og generelt vil forbedre indeklimaet.

Kælder, P-kælder og opgangstårne

Der er diverse skader i kældrene og i parkeringskælderen, som bør udbedres. Det drejer sig bl.a. om udbedring af betonrevner i vægge og dæk, fejlbehæftede dilatationsfuger og manglende isolering og pap på betondæk. Derudover trænger de fem opgangstårne fra P-kælderen også til renovering.

Affaldshåndtering
Der er afsat et rammebeløb til at etablere ny affaldshåndtering, da den eksisterende håndtering ikke opfylder arbejdsmiljøkravene. Den præcise metode, hvorpå man fremover skal håndtere affaldet er ikke besluttet og der skal efterfølgende udarbejdes et projekt på dette.

Nye badeværelser
I helhedsplanen indgår der en totalrenovering af alle badeværelser, hvilke vil betyde nye overflader på gulve og vægge, fjernelse af badekar og etablering af nyt brus samt nye toiletter og håndvaske og plads til vaskesøjle.
Der skal efterfølgende udarbejdes projekt på, hvordan badeværelserne skal renoveres og udformes, hvilket i høj grad vil kræve dialog med beboerne.
Under renoveringen af badeværelserne, vil der blive opsat toilet- og badevogne i terræn og der vil sandsynligvis også blive opsat midlertidige toiletter i lejlighederne.
Hvordan dette præcist vil blive håndteret skal planlægges i den efterfølgende proces, men det kan nævnes at FSB´s afdeling i Bellahøj for få år siden var igennem en lignende proces med succes og man vil med fordel kunne trække på de erfaringer, som FSB lærte af processen.

Udearealer, ejedomskontor og nyt fælleshus

Landsbyggefonden giver støtte til forskellige tiltag vedrørende udearealerne, svarende til ca. 25.000 kr./bolig til at omdanne og forbedre udearealerne. Hvad pengene præcist skal bruges til er ikke besluttet, men er også et punkt, hvor der er tiltænkt beboerdialog. Arbejdet med udearealerne udføres i tæt samarbejde med FællesHaverne og de øvrige afdelinger i området.

Udover udearealerne, så giver Landsbyggefonden også støtte til etablering af et fælles beboerhus, som tænkes at være fælles med de andre afdelinger i Bellahøj. Udformningen og placering af beboerhuset skal besluttes i dialog med beboerne og de andre boligafdelinger i Bellahøj og det er endnu heller ikke besluttet, om der skal være et eller to beboerhuse.

ENERGI

Når renoveringen er gennemført med udskiftning af alle vinduer til nye lavenergi vinduer og nye isolerede facader, så vil man kunne forvente en besparelse på varmeudgifterne. Erfaringer fra andre renoveringsprojekter viser, at der ofte kan spares 30-40 % på varmeudgifterne.

INFORMATION

Der vil løbende blive informeret om byggesagen, og der tilknyttes en beboerkoordinator til projektet. Beboerkoordinatoren vil være kontaktperson mellem beboerne, byggeledelsen og entreprenøren samt sørge for nøgler og varslinger mv.

BEBOERDIALOG

I den næste fase af processen skal projektet konkretiseres i et samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen, AAB´s byggeafdeling, rådgiverne og beboerne. Der vil blive afholdt beboermøder, hvor der informeres om helhedsplanen og hvor beboerne kan stille spørgsmål til projektet og komme med input.
Nedenfor er en oversigt for den foreløbige tidsplan frem til helhedsplanen er gennemført. Tidsplanen skal tages med forbehold, da mange faktorer spiller ind, ikke mindst koordineringen med Landsbyggefonden og kommunen samt de andre boligselskaber i området, som også nu igangsætter deres helhedsplaner.

FORELØBIG TIDSPLAN

Sept.	2012	Beboerafstemning om helhedsplan. Indsendelse af ansøgning (skema A) til Københavns Kommune.
Efterår	2012	Behandling hos Københavns Kommunen og Landsbyggefonden.
Dec.	2012	Landsbyggefondens godkendelse af ansøgningen (skema A).
1. halvår	2013	Evt. arkitektkonkurrence. Tilknytning af totalrådgiver. Konkretisering af helhedsplan.
2. halvår	2013	Projektering og detaljering af helhedsplan
1. halvår	2014	Entrepriseudbud Skema B ansøgning til Landsbyggefonden og Kommunen. Kontrahering med entreprenør.
2. halvår	2014	Byggeopstart, byggeperiode ca. 20 måneder.
1. halvår	2016	Byggearbejderne forventes at være gennemført.

ØKONOMI

Hvad koster det

Nedenfor er opsummeret de kalkulerede anlægsudgifter i runde tal, inkl. moms, byggeplads og diverse omkostninger. Det skal siges at nedenstående tal er budgettal og vil blive justeret, når projektet er konkretiseret.

Udskiftning af facadeelementer	120,7 mio. kr.
Udskiftning af vinduer og altankarnapper	61,5 mio. kr.
Diverse andre udgifter til facader og stillads mv.	30,3 mio. kr.
Udskiftning af vinduer på 2 trappetårne	5,4 mio. kr.
Ny tagpap på penthouse	2,8 mio. kr.
Udskiftning af kugleventiler	0,9 mio. kr.
Etablering af mekanisk ventilation	23,9 mio. kr.
Diverse reparationer i kældre, opgangstårne og trapper	4,1 mio. kr.
Renovering af alle badeværelser	53,4 mio. kr.
Omdannelse af udearealer	9,2 mio. kr.
Del af fælles beboerhus	4,0 mio. kr.
Ejendomskontor	2,0 mio. kr.
Afsætning til affaldshåndtering	5,3 mio. kr.
Information, beboerkoordinator mv.	1,2 mio. kr.
I alt	324,7 mio. kr.

Hvilken støtte

Landsbyggefonden yder massiv støtte til helhedsplanen. Støtten gives primært i form af billige lån og der gives også stor støtte i form af huslejestøtte og driftsstøtte. Derudover bidrager AAB med store beløb til afdelingen i form af 20 mio. kr. kontant tilskud fra egen trækningsret, 5,25 mio. kr. fra dispositionsfonden og endelig 8,5 mio. kr. i rentefrit lån, som først påbegyndes tilbagebetalt, når helhedsplanens lån udløber. Hvis helhedsplanen skulle gennemføres uden støtte fra Landsbyggefonden og AAB, så ville det betyde en huslejestigning på langt over 70 %.

Hvilke lejestigninger

For gennemførelse af helhedsplanen er der indregnet en **huslejestigning på 15 %**, i gennemsnit svarende til i 125 kr./m²/år i nutidskroner.

Stigningen vil blive iværksat i takt med, at renoveringsarbejderne bliver gennemført og forventes tidligst at blive iværksat i løbet af 2016.
Der vil selvfølgelig blive arbejdet på, at stigningen bliver så lille som muligt og det må også forventes, at der kan indhentes besparelser på udgifterne til drift og energi. Dette vil blive undersøgt nærmere i næste fase.

Eksempler på lejestigninger

Nedenfor er oplistet eksempler på hvilke stigninger, der kan forventes.

Etage	Rum	Areal	Leje 2012 kr./mdr.	Leje/m²/år 2012	**Stigning i kr./mdr.**	**Leje efter renovering kr./mdr.**	Leje/m²/år efter renovering
St.	4	97,6 m²	6.466 kr.	795,00	**970 kr.**	**7.436 kr.**	914,26
St.	2	78,1 m²	5.200 kr.	798,98	**780 kr.**	**5.980 kr.**	918,82
2.sal	4	97,6 m²	6.577 kr.	808,65	**987 kr.**	**7.564 kr.**	930,00
4.sal	3	84,8 m²	5.841 kr.	826,56	**876 kr.**	**6.717 kr.**	950,52
5.sal	2	78,1 m²	5.410 kr.	831,24	**812 kr.**	**6.222 kr.**	956,01
6.sal	3	84,8 m²	5.877 kr.	831,65	**882 kr.**	**6.759 kr.**	956,46
7.sal	4	92,7 m²	6.430 kr.	832,45	**965 kr.**	**7.395 kr.**	957,38
8.sal	2	78,1 m²	5.532 kr.	849,99	**830 kr.**	**6.362 kr.**	977,52
9.sal	5	168,1 m²	13.322 kr.	951,01	**1.998 kr.**	**15.320 kr.**	1.093,63

HVAD SKAL BESLUTTES

- At helhedsplanen gennemføres med de i planen angivne elementer.
- At der gennemføres en lejestigning på 15 %, svarende til i gennemsnit 125 kr./m²/år i nutidskroner.
- At ydelsen på afdelingens forbedringslån som udløber henholdsvis i 2013 og 2020, indregnes i finansieringen af helhedsplanen. Ydelsen på begge lån er på ca. 1,7 mio. kr.
- At afdelingsbestyrelsen på et kommende afdelingsmøde fremlægger forslag til afstemning vedrørende indførelse af kollektiv individuel råderet for udskiftning af køkkener.

NB! Der tages forbehold for AAB´s godkendelse af den samlede støtte, som er indregnet i dette forslag.

BOLIGBEBYGGELSEN BELLAHØJ

Der er fire forskellige boligorganisationer i Bellahøj bebyggelsen, AAB, FSB, AKB og SAB.
Til sammen er der 1.374 boliger i hele bebyggelsen og deraf har AAB afd. 40 280 boliger svarende til ca. 20 %.

Alle boligafdelingerne i Bellahøj har fået udarbejdet forslag til helhedsplaner, som skal indsendes til Københavns Kommune inden 1. okt. 2012 og alle afdelinger vil have afstemning hos beboerne om deres helhedsplan.

Fælles for afdelingerne er, at facaderne alle steder er i meget dårlig stand og skal renoveres. Da facaderne er lidt forskelligt opbygget på husene, så kan der også være lidt forskellige byggetekniske løsninger, men generelt vil udgangspunktet være det samme, at den yderste del af facaderne demonteres og bagmuren renoveres og herefter opsættes nye facader med isolering.
Derudover vil de fleste afdelinger også skulle udskifte vinduer samt udføre diverse andre renoveringer.

Der etableres et fællessekretariat for afdelingerne, som har til opgave at koordinerer og erfaringsudveksle mellem afdelingernes helhedsplaner, afholde arkitektkonkurrence samt at koordinere etableringen af fælleshus for hele bebyggelsen.

Tidsplanen for udførelse af helhedsplanerne kan være lidt forskellig hos afdelingerne, men fælles for dem alle er, at helhedsplanerne skal opstartes nu og der skal værre ansøgt hos kommunen inden 1. oktober 2012 og skal være godkendt hos Københavns kommune og Landsbyggefonden inden udgangen af 2012.