

Velkommen til Informationsmøde AAB AFD. 39.

Status på Helhedsplanen Supplerende undersøgelser d. 19 november 2024



AFD. 39 DAGSORDEN

Dagsorden:

- Præsentation.
- Hvad er der sket siden sidste møde.
- Udførelse af supplerende undersøgelser
- Hvad skal der ske nu.
- Tidsplan



Hvem er vi ?

- Carsten Clement-
Seniorprojektleder



AFD. 39 - SUPPLERENDE UNDERSØGLSER

Hvad er der sket siden sidste møde:

- Landsbyggefonden (LBF) var på besigtigelse d. 16 april 2024.
- Der var deltagelse af Landsbyggefonden, afdelingsbestyrelsen, Kommunen, rådgivere og undertegnende.
- LBF blev vist rundt og så et par boliger. Derefter gennemgik LBF det fremsendte materiale og kom med en række spørgsmål – disse spørgsmål skulle vi efterfølgende besvare.
- Det har været en længere proces at fastlægge de undersøgelser der er nødvendige at få foretaget. Det er det der kaldes - **Supplerende undersøgelser, og som starter nu.**



AFD. 39 - SUPPLERENDE UNDERSØGLSER

Supplerende undersøgelser – konkrete undersøgelser:

- Det er nødvendigt at få fastlagt præcist, hvordan husene er opført.
- Vi skal have vished for hvilke armeringsjern der er anvendt, hvordan de er placeret samt styrken på disse. Betonen skal yderligere undersøges for styrke.
- Det er derfor nødvendigt at udtage ét hus - Bjælkevangen 58
Vi vil skille huset ad, for at få 100% vished om metode, materialer og stand af disse.
- Der skal foretages mindre omfattende indgreb i yderligere 4 huse – vi forsøger at gøre dette i boliger der er tomme, hvis det er muligt.



AFD. 39 - SUPPLERENDE UNDERSØGLSER

STABILITET I TAGENE:

- Dette er nødvendigt for afklaring af styrken og tilstanden af de støbte beton tage.
- Der skal ske en yderligere undersøgelse af betonens tilstand, der skal i alt udtages ca. 50 borekerner til analyse for at få sikkerhed for at dette er det korrekte grundlag vi træffer beslutning på.
- Der var, i nogle af de allerede udtagne prøver, tegn på at der var markant rustangreb på armeringsjernet. Dette skal undersøges yderligere for at fastlægge om det er en generel tilstand eller dette blot, var enkelte tilfælde.
- Dette skal danne grundlag for afklaring af hvilke tiltag der skal til, for at fremtidssikre tagene.



AFD. 39 - SUPPLERENDE UNDERSØGLSER

STABILITET I BETONSØJLER:

- Der skal ske en afklaring af styrke og stand af beton og armeringsjern der er anvendt i de indbyggede betonsøjler i ydervægge.
- Der skal ske en yderligere undersøgelse af betonens tilstand, der skal udtages borekerner til analyse for at få sikkerhed for at dette er det korrekte grundlag vi træffer beslutning på.
- Der er ikke udtaget prøver af armeringsjernet i de tidligere prøver, de dette ville svække styrken at søjlerne.

Dette er en af hovedårsagerne til at vi er nødt til at skille et hus ad, for at kunne fastlægge dette.



AFD. 39 - SUPPLERENDE UNDERSØGLSER

YDERLIGERE SUPPLERENDE UNDERSØGELSER:

- Der er i forbindelse med gennemgang noteret at der var enkelte steder, hvor der var nedtaget vægge, som er bærende, uden nødvendig sikring, dette er vi forpligtiget til at undersøge og sikre.
- Landsbyggefonden har forlangt en gennemgang af 10 % af boliger for afklaring af om der er synlig skimmeldannelse i boligerne samt en gennemgang af alle boliger for en registrering af, hvor der er foretaget bygningsmæssige ændringer, med hovedfokus på bærende/ikke bærende vægge som er nedtaget, samt anvendelse af brændselsrum.



AFD. 39 - SUPPLERENDE UNDERSØGLSER

- På baggrund af de foretagne undersøgelser udarbejdes rapport, som skal danne grundlag for afklaring af om hvorvidt der:
 - 1 - skal der foretages yderligere undersøgelse.
 - 2 – kan udarbejdes en endelig helhedsplan på baggrund af resultater af undersøgelserne.
- Vi afholder et nyt møde når vi kender resultaterne af de beskrevne undersøgelser.



AFD. 39 - SUPPLERENDE UNDERSØGLSER

HVAD SKAL DER SKE NU - TIDSPLAN.

Rapport udarbejdes og indsendes – 4 mdr.

LBF læser og kommentere undersøgelser.

Evt. mulige supplerende undersøgelser.

Hvis materialet er komplet, skal Helhedsplanen udarbejdes - 4 til 6 mdr.

Hvad skal der konkret udføres af arbejder og ikke mindst

- hvad koster det.



AFD. 39 - SUPPLERENDE UNDERSØGLSER

HVAD SKAL DER SKE NU - TIDSPLAN.

Budgettet for renoveringen udarbejdes

På baggrund af budgettet udarbejder LBF en såkaldt "Finansieringsskitse"

Denne viser, hvilken støtte der kan opnås:

- Kontante penge
- Støttede lån
- Hvem skal deltage i finansieringen
 - Afdelingen selv - egne opsparede midler
 - AAB - trækingsret
 - Landsbyggefonden -
 - RealKredit selskab



AFD. 39 - SUPPLERENDE UNDERSØGLSER



AFD. 39 - SUPPLERENDE UNDERSØGLSER - tidsplan

Hvad skal der ske nu - tidsplan.

Markeret med gult, er den oprindelige plan

- Indsende ansøgning til LBF: Medio December 2023. - Afsluttet
- Møde nu - 9. april 2024.
- Forventet besøg af LBF: November el. December 2024 : 16 April 2024
- Foretage supplerede undersøgelser: Januar – April 2025 : Juni 2024 – December 2024
- Indsende rapport og afvente LBF: Maj – Oktober 2025 : Januar - Juni 2025
- Blive enige om hvad skal med og ikke med: Ultimo 2025 primo 2026 : Medio 2025 – Ultimo 2025
- Økonomi – budgetark udarbejdes - hvad kan støttes og ikke støttes: 2026
- Huslejberegning kan udarbejdes: primo 2027 afstemning om Helhedsplanen: Ultimo 2026

AFD. 39 - SUPPLERENDE UNDERSØGLSER

Tidsplan - uændret.

- Når alt er på plads og huslejen er fastlagt og der er stemt om helhedsplanen.
Skal følgende foretages:
- Udbud og valg af totalrådgiver – EU udbud – ca. 6 mdr.
- Derefter skal der tegnes og beregnes til at sende selve udførelsen i udbud, så der kan blive valgt en entreprenør til at udføre arbejder – EU udbud – dette tager ca. 8 - 12 mdr.
- Derefter kan renoveringen sættes i gang – forventet ultimo 2028 – primo 2029.
- Tidsplan er foreløbig og der tages forbehold for ændringer- vi ved at der altid kommer forskellige udfordringer undervejs, så en proces der kører helt efter planen vil være usædvanlig, men vi arbejder for det.

AFD. 39 GENHUSNING

Er der spørgsmål vedrørende genhusning, som der blev orienteret om på det tidligere møde.

DET SKAL UNDERSTREGES, AT VI IKKE ENDNU VED OM DER SKAL SKE GENHUSNING I AFD. 39 I FORBINDELSE MED EN MULIG RENOVERING AF AFDELINGEN.

Genhusning er reguleret i Almenlejeloven Kapitel 14, § 85, 86 og 86a.

AFD. 39 - SUPPLERENDE UNDERSØGLSER

- Egne Noter:

- Egne noter

AFD. 39 - SUPPLERENDE UNDERSØGLSER

- Egne Noter:

- Egne noter