



Beboerinfo: Kommende renovering

KÆRE BEBOERE I AFDELING 46

Der er efterhånden gået lang tid, siden mange var samlet til orienteringsmødet om en kommende renovering af afdelingen. Det vi i Boligforeningen AAB kalder 'et fremtidssikrende projekt'.

Når tiden er gået – så skyldes det, at vi venter på en tilbagemelding fra AAB's organisationsbestyrelse, der skal tage stilling til hvor meget støtte AAB kan og vil give til projektet.

Der er lavet en indstilling til organisationsbestyrelsen, men vi kan desværre tidligst forvente, at vores renoveringssag bliver behandlet på et møde i februar 2025. Her skal organisationsbestyrelsen tage stilling til en større pulje af renoveringsprojekter. Og altså også vores.

Tilskuddet fra AAB skal bidrage til, at vi kan gennemføre en omfattende renovering af hele afdelingen inden for en huslejestigning, som I kan nikke ja til.

Som det fremgår af de følgende sider, er der mange steder, hvor jeres boliger trænger til udbedringer. Kun en lille del kan dog betales af afdelingens opsavede midler.

Derfor skal det meste af udgiften til renovering finansieres af et lån og dermed en kommende huslejestigning. For at begrænse dette, satser vi på, at AAB-fællesskabet også kan bidrage.

Det var oprindeligt vores hensigt, at dette nyhedsbrev med opsamling fra orienteringsmødet, skulle være omdelt for længe siden. Vi har ventet på en tilbagemelding fra organisationsbestyrelsen, men da den først kommer i det nye år, får I nu denne status – og så vender vi tilbage straks i det nye år, når vi har nyt.



Der er ikke tale om en udtømmende gennemgang af mødet, men vi vil forsøge at videregive de væsentligste punkter, som potentielt kan betyde noget for dig.

TAK TIL ALLE JER DER VAR MED

Først vil vi gerne takke de næsten 100 deltagere, som valgte at bruge en varm sommerdag den 24. juni, på mødet.

Foruden en gennemgang af projektet af projektleder Rune Asholt fra AAB og Allan Døj fra rådgiverteamet, Øllgaard, faciliterede Karina Dalgas og Amanda Løkke fra AAB's team for Bæredygtighed og Sociale Indsatser en workshop med tre temaer.

På de følgende sider har vi samlet først en opsamling af de tekniske undersøgelser og derefter pointerne fra workshoppen.

På sidste side har vi lavet en foreløbig tidsplan. Men vi skal understrege, at planen er med forbehold.

Med venlig hilsen
Boligforeningen AAB

TILSTANDSRAPPORTEN

Her følger en ganske kort opsummering af de fokuspunkter, der blev fremlagt på mødet suppleret med svar på de spørgsmål som er relevante for de fleste.

DRÆN

Der er tidligere lavet dræn og andre afvandings tiltag omkring de tre lavest liggende blokke. Kældervæggene i de resterende fem blokke er blevet undersøgt, og der er ikke fundet tegn på fugt i et omfang som giver anledning til at der laves dræn her.

VINDUER OG ALTANDØRE UD TIL LUKKET ALTAN

Undersøgelser viser, at udskiftning til energiruder ikke vil have den store indflydelse på hverken energiregnskabet eller indeklimaet. Varmetabet er lavt i forholdt til, hvad nye energiruder vil kunne reducere, og den potentielle besparelse på varme-regnskabet er så lille, at det teknisk set ikke giver mening at skifte døre og vinduer ud til lukkede altaner.

Vælger man alligevel at skifte facadepartierne, er det får at få en bedre komfort. Altså at de er nemmere at åbne, fremstår mere tidssvarende og fjerner evt. luftindtrængning.

FUGER OMKRING VINDUER OG FACADE-ELEMENTER

Fuger omkring vinduerne er generelt i dårlig stand og slipper flere steder karmen. Utætte fuger kan give fugtproblemer og trækgener indenfor. Det anbefales derfor, at udskifte fugerne.

OPGANGSDØRE

Mange opgangsdøre er med et-lags glastruder og ser generelt slidte ud. Det anbefales at udskifte dørene helt, eller alternativt at udskifte glas til energiglas for at spare energi og varme.

BADEVÆRELSER

De fleste badeværelser er originale badeværelser tilbage fra 1964. De fremstår noget nedslidte, men fungerer stadig efter hensigten. Så selvom det vil give lejlighederne et tiltrængt løft, og bringe vådrumssikringen op til dagens standard, så er det ikke bydende nødvendigt at renovere badeværelserne.

Når det er sagt, så vil der være en stor økonomisk gevinst, hvis renoveringer af badeværelserne samt udskiftningen af afløbs- og brugsvandsinstallationerne udføres som ét samlet projekt.

Der blev spurgt til, om man kan beholde eksisterende fliser i forbindelse med en renovering, hvis man har et nyere badeværelse. Det kan vi først tage stilling til, når en rådgiver begynder at tegne på de nye badeværelser. Men umiddelbart giver det sjældent mening, og man må forvente at alle badeværelser i afdelingen skal renoveres samtidigt.

Det er som udgangspunkt ikke muligt at anvende reglernes om råderet på badeværelser, hvis man samtidigt skal udskifte brugsvand/stigestreng og afløb/faldstammer.

KLOAK

Kloakken er vurderet til at skulle renoveres. Det forventes, dog at op mod 80 % af kloakken kan renses og strømpedefores, 15 % renses for rust, inden den kan strømpedefores og blot 5 % skal opgraves og udskiftes.

SOLPANELER PÅ VASKERIER

Da lastforøgelsen fra solcellerne overstiger bagatelgrænsen på 5%, er der krav om, at vi foretager en eftervisning af bæreevnen af den eksisterende tagkonstruktion samt byggetilladelse.

En stor del af forbruget ligger om aftenen og altså uden for den periode, hvor solen kaster

energi fra sig. Det samme gælder i de 4 måneder om vinteren, hvor energi fra solen ikke er så høj. Det anbefales derfor at der udføres solcelleanlæg med batteripakke

FJERNVARME

Et nyt 2-strengs system kan give bedre komfort og afkøling, en nemmere indregulering og bedre drift. Det er dog dyrt at udskifte hele varmeinstallationen og udskiftning fra 1-strengssystem til 2-strengssystem vurderes kun at give en besparelse på 10 %. De eksisterende varmeinstallation er i god stand, både indvendigt og udvendigt. Der er ingen tegn på korrosion og ingen belægninger.



Det vurderes derfor ikke, at der er behov for udskiftning nu, da tilstanden af det eksisterende anlæg er god. Det anbefales dog at kontrollere indreguleringen af det eksisterende system, så varmen bliver bedre fordelt mellem alle lejemål.

AFLØB

Afløbene i bygningerne er i dårlig stand med tæring og utætheder og vurderes udskiftningsparate.

BRUGSVAND

De eksisterende brugsvandsinstallationer er i rigtig dårlig stand og vurderes udskiftningsparate. Levetiden på 50 år er passeret. Der er problemer med utætheder og vandskader, og rør er fyldt med aflejringer og tæring.



Brugsvandsinstallationen i badeværelserne er uhensigtsmæssigt placeret i badeområde. Det anbefales at ændre placeringen i forbindelse med udskiftning.

Dimensionering af nye afløb og stigestreng vil blive, så der efter renoveringen vil være kapacitet til at tilslutte vaskemaskiner.

FÆLLESHUS

Der er som udgangspunkt undersøgt forhold for et fælleshus, der kan indeholde et selskabslokale til min. 50 personer, et mødelokale, som bl.a. kan benyttes af bestyrelsen, samt depot, toilet- og køkkenforhold.

Der vil i forbindelse med en eventuel opførelse også blive set på de tilknyttede parkeringsforhold og udearealer.

Det vil som udgangspunkt ikke blive muligt at holde afdelingsmøder i et eventuelt nyt fælleshus med den størrelse, der er undersøgt.

Mødelokalet i det nye beboerhus skal ikke være dedikeret bestyrelsen. Men bestyrelsen vil få skabe el. lign, til deres ting som kan aflåses.

WORKSHOPPEN

Karina Dalgas og Amanda Løkke fra AAB's team for Bæredygtighed og Sociale Indsatser faciliterede en workshop med tre temaer:

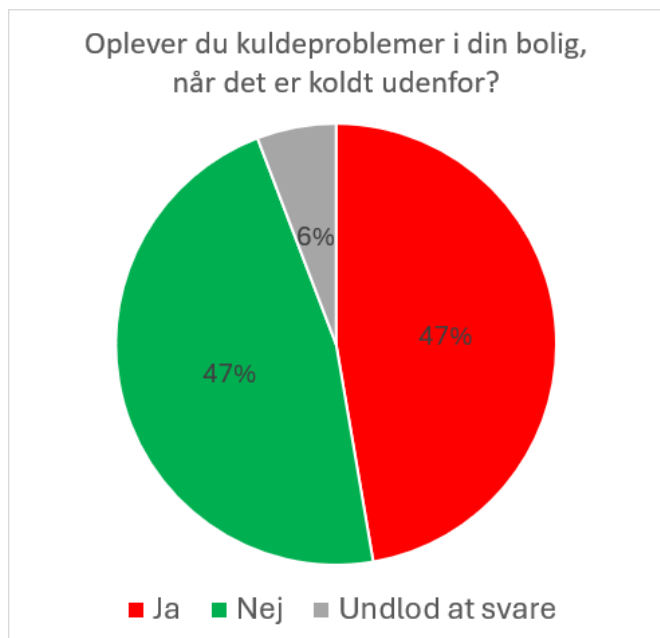
- Facadepartier
- Fælleshus
- Badeværelser

Formålet med workshoppen var at høre beboernes overvejelser og tanker.

Det skal understreges, at workshoppen alene rummede en stemningstilkendegivelse blandt deltagende beboere. Der blev ikke truffet beslutninger eller afholdt reelle afstemninger.

FACADEPARTIER

Spørgeskemaundersøgelsen fra 2022 viste, at mange beboere oplever træk fra facadepartierne ved altanen (vist her):



Derfor benyttede vi workshoppen til at spørge ind til, hvorvidt beboerne oplevede gener fra facadepartiet, og hvordan stemningen var i forhold at prioritere renovering af facadepartierne:

Det er vigtigt, at vi udskifter facadepartierne

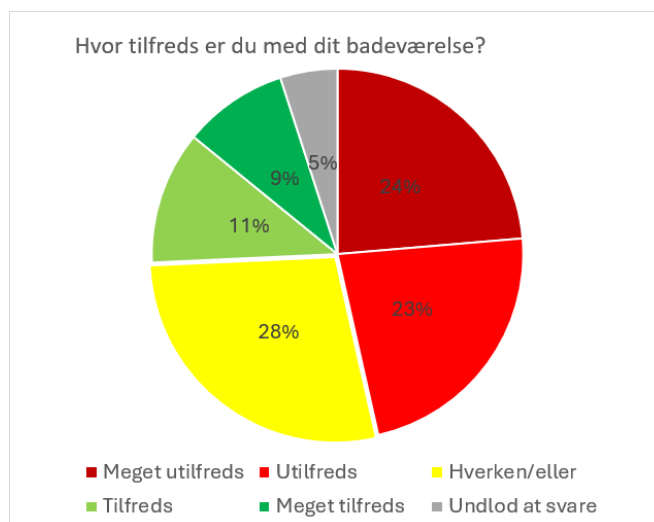
Helt uenig (1)	2	3	4	Helt enig (5)
15	10	14	10	35

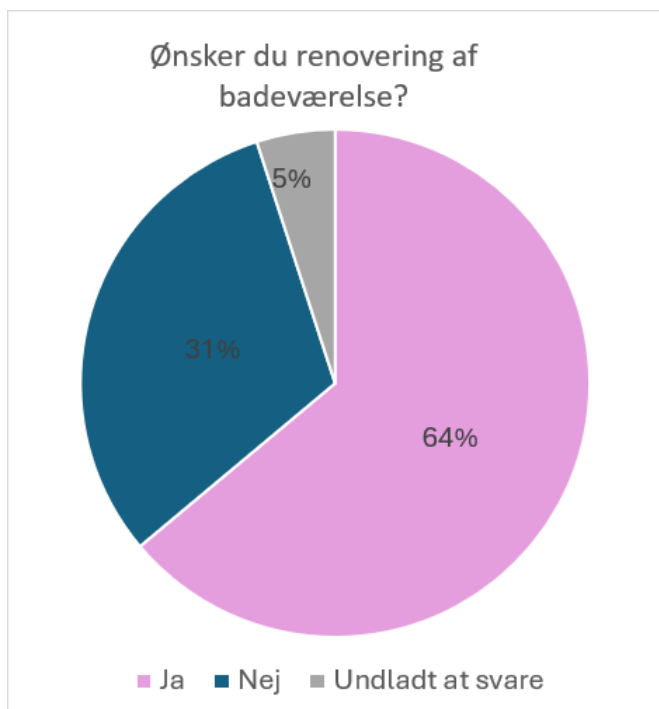
Oplever du gene fra facadepartierne?

Ingen gene (1)	2	3	4	Stor gene (5)
27	6	13	6	35

BADEVÆRELSE

Mange af beboerne i afdelingen har ældre og slidte badeværelser, hvilket også blev bekræftet i spørgeskemaundersøgelsen fra 2022 (vist her):





Nye badeværelser er en stor investering, og derfor var orienteringsmødet en mulighed for at skabe større klarhed over beboernes forskellige holdninger og konkrete oplevelser med deres badeværelses tilstand.

Mange af beboerne mente, at deres badeværelse var fint, hvoraf en del af beboerne oplevede badeværelset som slidt eller med få problemer. På den anden side var der også en del af beboerne, som beskrev deres badeværelse som fungerende, men problematiske. Nogle af beboerne mener også, at deres badeværelse fungerer dårligt.

De primære problemer på badeværelserne beskrev beboerne være afløb (25 beboere nævnte dette) og dårligt vandtryk (22 beboere nævnte dette). Andre badeværelsesmæssige udfordringer inkluderede problemer med toilettet (24 beboere nævnte dette), bruser eller gulv.

Når det kom til en stemningstilkendegivelse omkring en potentiel renovering af badeværelserne, var beboernes meninger delte – 33 af beboerne ønsker kun at fokusere på de nødvendige arbejder, som fx

faldstammer, mens 23 beboere ønsker en fuld renovering af badeværelset.

FÆLLESHUS

Spørgeskemaundersøgelsen fra 2022 viste, at 55 % af beboerne ønsker et fælleshus, mens 37 % af beboerne ikke ønsker et fælleshus.

På workshoppen var afsættet derfor at undersøge, hvilke muligheder og udfordringer, som beboerne ser ved, at afdelingen får et fælleshus.

Nogle beboere mente, at et fælleshus ville styrke fællesskabet og naboskabet og tillige gøre afdelingen mere attraktiv. Andre beboere påpegede, at de eksisterende fællesskabende tilbud ikke udnyttes nok, og derfor ville et fælleshus hellere ikke blive anvendt. Der var også bekymringer omkring økonomien og prioriteringen af, hvad der er vigtigst at få lavet under byggesagen.

Placeringen af fælleshuset var også et debattemne – nogle ønskede det i stedet for den gamle varmecentral, da de bekymrede sig om nabohensyn og støjgener, mens andre var bekymret for driften af fælleshuset.

Hvis byggeudvalget i afdeling 46 vælger at arbejde videre med idéen om etableringen af et fælleshus, kan en arbejdsgruppe af beboere nedsættes for at finde løsninger på de udfordringer og muligheder, der blev præsenteret på orienteringsmødet. Mange af AAB's afdelinger har fælleshuse, og her er der fundet forskellige måder at sørge for den daglige drift, som en arbejdsgruppe kan lade sig inspirere af.

INDFLYDELSE PÅ DEN VIDERE UDVIKLING

På orienteringsmødet gav ni beboere tilladelse til, at AAB's team for Bæredygtighed og Sociale indsatser måtte kontakte dem for at høre, om de har interesse i at deltage i arbejdsgrupper, der eventuelt vil blive nedsat i forbindelse med byggesagen. Det kunne være om indretningen af nye badeværelser eller indflydelse på udformning af nyt fælleshus, og hvad det skal kunne tilbyde.

Hvis du ikke fik dig skrevet op, men gerne vil kontaktes, så skriv en mail til aml@aab.dk. Du forpligter dig ikke til noget, men du tillader, at AAB må kontakte dig og fortæller mere om, hvad det vil sige at deltage i en arbejdsgruppe.

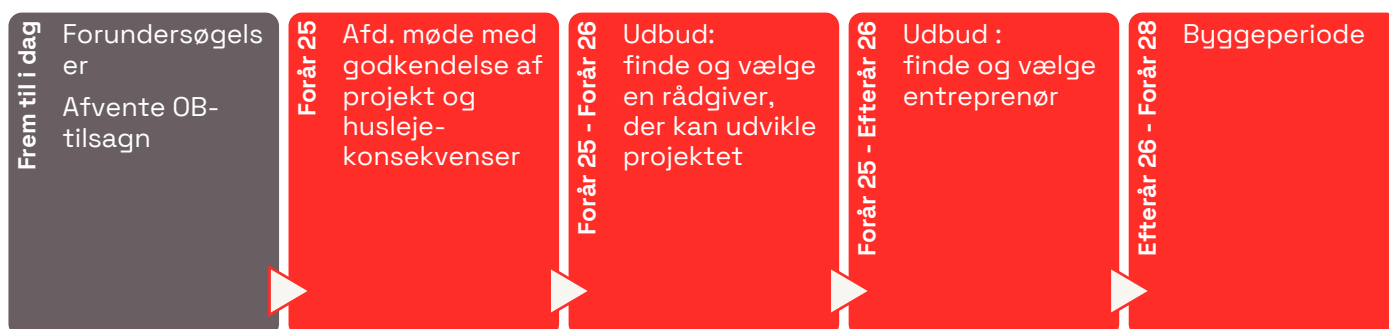
TIDSPLAN OG DET VIDERE FORLØB

Siden august har vi afventet, at organisationsbestyrelsen i AAB tager stilling til, hvor meget støtte afd. 46 vil modtage.

Forsinkelsen skyldes, at det siden vores orienteringsmøde er blevet besluttet i ledelsen i AAB, at organisationsbestyrelsen skal præsenteres for et samlet overblik over alle aktuelle fremtidssikrende projekter i AAB, inden de tager stilling til de enkelte.

Som nævnt forventer vi, at det vil ske i begyndelsen af 2025 (februar). Herefter vil vi genoptage arbejdet med afdelingens renoveringsprojekt. Og tidsplanen ser derfor således ud:

TIDSPLAN MED FORBEHOLD:



KONTAKT

Du er altid velkommen til at kontakte projektleder, Rune Asholt, hvis du har spørgsmål til renoveringsprojektet.



Projektleder
Rune Asholt
Mail: ras@aab.dk