Fakta om Helhedsplanen

Helhedsplanen fylder rigtigt meget hos mange beboere, og det er helt naturligt, Desværre florerer der også mange forkerte oplysninger. Dette notat har alene til formål at beskrive Helhedsplanens indhold og virkning, så alle får det samme udgangspunkt.

Hvem er de forskellige aktører?

For lige at slå fast; **DAB Lejerbo** er et administrationsselskab af almene bygninger, de ejer ikke bygninger og har ikke bestemmende indflydelse på beslutninger, men skal påse/vejlede at lovgivningen overholdes. DAB Lejerbo er valgt af LAB som administrator.

I forbindelse med helhedsplanen skal DAB Lejerbo sikre at alle aftaler med entreprenør og rådgiver er indgået, forsikringer er på plads, og finansiering med og uden støtte bliver ansøgt og hentet hjem. Projektlederen vil i udførelsesfasen være bindingen mellem entreprenør, rådgiver, drift og byggeudvalg – men har ikke ansvar for byggetekniske løsninger og udførelsen.

Bygningerne ejes af **LAB** (Lyngby Almennyttige Boligselskab), og det er dem der i sidste ende er ansvarlig for bygningernes vedligeholdelse, hvilket de er forpligtet til i henhold til lov om Almene Boliger og er ansvarlig overfor det kommunale tilsyn.

Hvorfor har det varet så længe?

Dialogen om Helhedsplanen startede for mere end 10 år siden. Den væsentligste grund til det lange forløb er, at Landsbyggefonden, som er en vigtig spiller, har en lang sagsbehandlingstid, grundet de mange sager der blev igangsat i forbindelse med Corona epidemien.

Hvad er en Helhedsplan?

En helhedsplan er en omfattende og gennemgribende plan for renovering af en bebyggelse, til forskel for en renoveringsplan, der kun behandler enkelte bygningsdele. Det er faktisk et krav for at få støtte fra Landsbyggefonden, at vores bebyggelse skal gennem en Helhedsplan, så afdelingens samlede renoveringsbehov bliver gennemgået.

Hvorfor nye tage?

Vores tage er i en elendig forfatning. Tagstenene smuldrer, og der er faldet tagsten ned, heldigvis uden at nogen fik den i hovedet. Tagene er ikke så gamle, og derfor får vi støtte fra Landsbyggefonden hvis vi skifter dem i forbindelse med Helhedsplanen.

Hvorfor nye faldstammer?

Vores faldstammer er i en elendig forfatning. De stopper til og der har været tilfælde, hvor overboens vand fra opvaskemaskinen er kommet ud i underboens skabe og gulvet. Det er en kamp for vores ansatte at holde disse rør i blot anvendelig forfatning, og derfor skal de udskiftes.

Faldstammerne er udført i støbejern, og har nu været i drift mere end 70 år. Det er 10 – 20 år mere end forventet, men nu er det også kritisk.

Hvorfor nye badeværelser?

Vores badeværelser er gamle, næsten 70 år. Gulvene består af skønne gamle fliser og fine terrazzogulve, men desværre med revner og uden vådrumssikring. Det betyder, at vi oftere og oftere oplever at overboens bad, også giver vand hos underboen – gennem loftet.

For at skifte faldstammer, gulvafløb og vandrør, skal der hugges hul i gulvet og derfor skal der lægges et nyt gulv. Badekar er med plastindsats og mange steder er de knækket, hvorefter vand løber ned i området under badekarret, og videre ned til underboen. Endelig er en del fliser løse. Så derfor totalrenoveres badeværelser.

Hvorfor nye køkkener?

Køkkenerne er af meget forskellig alder og kvalitet. Nogle er de oprindelige fra 1950-erne, andre er nyere, udskiftet under råderetten. I alle tilfælde udfordres køkkenerne fordi installationer til koldt og varmt vand skal skiftes, sammen med faldstammer til køkken-vaskens afløb.

I forbindelse med udskiftning af installationer til vand, er det et lovkrav at der monteres målere til hvert forbrugssted.

Hvis ikke vi tænker nye føringsveje i kanaler til installationer, vil det betyde at alle skal have flere målere i køkkenskabe og på badeværelser, men ved at tænke det ind i en større sammenhæng, kan der placeres ét sæt målere pr. bolig i en teknikskakt – og det er både billigere at udføre og efterfølgende drifte. Et utæt rør i en skakt, vil heller ikke give skader i boliger under utætheden, fordi vandet bliver i skakten, hvor der indsættes en alarm.

Samtidig forberedes der til opvaskemaskine med vand og afløb.

Udsugning via en emhætte gennem facaden skal også tænkes ind i køkkenerne, og derfor er kombinationen med udskiftning af installationer, etablering af emhætte og udskiftning af gulv, grundene til at køkkenerne ikke kan blive stående i deres nuværende form.

Valgte man at nedtage de nuværende køkkener, og genopsætte dem, skal dette udføres af en snedker og det er alt for dyrt individuelt at tilpasse gamle køkkenskabe m.v. til de nye forhold og installationer.

Derfor skiftes alle køkkener som udgangspunkt.

Inden opstart vil boligerne blive gennemgået, og er der særlige køkkener der repræsenterer en større værdi, så kan der være mulighed for at nedtage og genopstille et køkken.
Det vurderes kun at kunne ske i enkelte tilfælde, men alle boliger vil blive gennemgået og vurderet.

Man må i øvrigt gerne selv nedtage køkkenet og fjerne det, hvis man vil bruge det i kolonihaven eller andre steder, og nedrivningsfirmaet afgør, hvad de vil gøre med de gamle køkkener som de fjerner. Enten sælges de videre, renoveres eller bortskaffes til genbrug – de smides ikke ud og brændes.

Hvorfor nyt varmesystem?

Det nuværende varmesystem er et et-strengs system, der giver en dårlig varmeforsyning og har vanskelighed med at føre varme til de yderste lejligheder. Radiatorerne er gamle og nogle steder tærede. Derfor skal der et nyt to-strengssystem til med nye og mere effektive radiatorer, og dermed forhåbentligt et mindre varmeforbrug for den enkelte, og for ejendommen.

Hvorfor nye altaner?

Altanerne er udført med en bundplade, som er støbt sammen med etagedækket mellem boligerne. Da etagedækket ikke kan bære altanerne, er de også støbt sammen med murpiller, som står mellem alle altaner i alle boliger.

Murpillerne er også bærende af altanernes brystninger – det er de plader som sidder foran på altanen, og forhindrer at man falder ned.

I har sikkert bemærket at murpillerne har slået revner, og det er naturligvis kritisk, da de er med til at bære altanerne. Det er ikke overhængende endnu, men murpillerne er noget af det som Landsbyggefonden støtter mest, og derfor er det helt nødvendigt at skifte dem nu. Da altanerne i samme omgang bliver skåret fri af murpillerne, er den ekstra omkostning til nyere og større altaner begrænset, og derfor giver det fint mening at altaner skiftes sammen med renovering af murpillerne.

Hvorfor nye vinduer?

Facaderne mod indgangspartierne har vinduer af plast. Det var sikkert en god løsning da man valgte dem, men det er det ikke længere. Det er ikke længere muligt at få reservedele til vores vinduer og derfor er det en kamp for driften at vedligeholde dem.
Derfor skal de udskiftes, og samtidig sættes der ventilationsvinduer ind nogle steder. Ventilationsvinduer støttes af Landsbyggefonden, fordi man kræver at indeklimaet forbedres, hvis man skal have støtte til andre dele af Helhedsplanen. Samtidig undgår vi at få dyre og grimme aftrækskanaler ind i vores lejligheder. Samtidig bliver der bedre udluftning af lejlighederne og vi mindsker dermed risikoen skimmelsvamp.

Vinduespartierne mod altanerne er meget dårligt isolerede, svarende til ca. 5 cm isolering. Derfor er partierne kolde, og derfor bruger den enkelte mere varme. Disse store partier kan ikke umiddelbart udskiftes, undtagen hvis altanbrystningen er fjernet, og det bliver de jo i forlængelse af altanrenoveringen.

Nye vinduer er med 3 lag glas og så godt isoleret, at de faktisk giver mindre kulde og træk, end murstensvæggen. Det må derfor forventes at varmeregningen bliver mindre – men det er helt afhængigt af hvordan man vælger at bruge sin bolig.

Hvorfor nyt el system?

Dele af el-systemet skal udskiftes. Mange ledninger er de gamle stofledninger og stoffet forvitrer. Derfor har vi løbende kortslutninger forskellige steder. F.eks. var en blok uden indgangslys m.v. i en periode, indtil en elektriker kunne trække ny ledning. Dette er selvsagt ikke holdbart**.**

Hvorfor nye gulve?

Ved renovering af altanerne (og blomsterkasserne) skal de dragere der bærer altanerne udskiftes, og de ligger ind under gulvet i stuen (og i værelserne). Samtidig skal der lægges nye rør til radiatorerne og derfor skal gulvet tages op. Lejlighederne har forskellige typer gulve, nogle har plankegulve, andre har "ispindegulvet". Uanset hvad, er det ikke muligt at reparere gulvene, uden at der bliver meget synlige overgange, og derfor udskiftes alle gulve.

Gulvene er over 70 år gamle, og efter mange fra- og indflytninger med gulvslibning, er de meget tyndslidte og knirker voldsomt til stor gene. Gulvene har udlevet den levetid man normalt forventer, og bør naturligvis skiftes når alle genhuses, så det ikke sker til større gene end højst nødvendigt.

Hvorfor male lejlighederne?

Egentligt behøvede man ikke male lejlighederne efter Helhedspalen. Imidlertid ved vi (LAB) at lejerne bliver voldsomt skuffede, når de kommer tilbage til deres lejlighed med nye køkkener, gulve og badeværelser, og ser at alle skruehullerne og skader på væggene er der endnu. Derfor males lejlighederne.

Huslejen stiger!

Ja, desværre. Og 60% er voldsomt, men vi kommer fra et meget lavt niveau.
Bliver Sorgenfrivang 1 meget dyrere end andre boligafdelinger i området?
Vi ser ind i en årlig leje pr. M2 på kr. 1.558,00. Til sammenligning betaler Lystoftehuse kr. 1.434,00, efter helhedsplanen afsluttes, og med færre arbejder udført, så det er vigtigt også at se hvad vi får for pengene.

Nogen påstår at det jo er næsten priser for nybyggeri, men det er ikke tilfældet. Lejligheder i nybyggeri i området omkring os ligger på en pris pr. m2 på kr. 2.267,00 til kr. 2.423,00. Eksemplerne er for privat boligbyggeri, men der er ikke nye almene boliger vi kan sammenligne os med – faktisk bliver Sorgenfrivang I, det tætteste vi kommer på nye boliger, med det ekstra gode at afdelingen allerede indeholder den sjæl som nybyggeri altid mangler.

Kan vi tage noget ud af planen?

Ja, det kan vi i teorien godt, men det har de konsekvenser, at hele udbuddet skal gå om og vi starter igen forfra. Samtidig er det et spørgsmål om hvad Landsbyggefonden (LBF) accepterer at der fjernes fra planen. LBF's opgave er jo at understøtte langvarige forbedringer af boligmassen. Derfor stiller de mange krav til planens indhold.

Tager vi f.eks. ventilation ud af planen, så understøtter LBF ikke planen.

Hvad sker der hvis vi stemmer ”JA”?

Så kører Helhedsplanen som den foreligger, og kan igangsættes så snart de sidste godkendelser foreligger. Projektet har en samlet entreprisesum på kr. 695,5 mio, og en huslejeforhøjelse på omkring 60%.

Hvad sker der hvis vi stemmer ”NEJ”?

Problemstillingerne med vores udsatte ejendomme går ikke væk, og vores ejere (LAB), skal så beslutte, hvad der skal ske, da LAB er forpligtet til at sørge for bygningernes vedligeholdelse i henhold til lov om Almene Boliger. Ligesom LAB er ansvarlig overfor det kommunale tilsyn.

LAB vil utvivlsomt være nødt til at igangsætte en Helhedsplan-lignende renovering af alle Akutte, og måske også alle Vigtige områder.

Det skal bemærkes, at det så sker uden hjælp fra Landsbyggefonden, (kr. 251,5 mio.) , og der er kun en til at betale regningen – beboerne via huslejen.

Denne løsning bliver dermed væsentligt dyrere, med midlertidige lappeløsninger, korttids udlejning, og med stort set den samme enterprisesum. Den forventede huslejestigning vil, i denne situation, risikere at ende langt over de 60 %, idet estimatet siger siger op til 119%.

Vi har i byggeudvalget valgt at skrive dette notat, da det er vigtigt for os, at alle beboere har adgang til de faktuelle forhold, der har ført til at vi mener at helhedsplanen skal gennem-føres.

Når tal eller fakta tages ud af sammenhæng, og påstande om unødvendig renovering og udskiftning løber som ild gennem sociale medier, så kan vi ikke bare lade som ingenting.

Det er vigtigt for os, at den beslutning der bliver taget på afdelingsmødet den 15. juni, bliver taget på et sagligt og oplyst grundlag.

Vi ser frem til et godt afdelingsmøde.

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen og Byggeudvalget
Helhedsplanen, Sorgenfrivang I