

NYHEDSBREV

DEN FYSISKE HELHEDSPLAN



Kære beboer

Det er blevet tid til at orientere om den fysiske helhedsplan og de byggearbejder, som I vedtog at stemme ja til på ekstraordinære afdelingsmøde i efteråret 2021.

I dette nyhedsbrev vil du derfor høre mere om:

- Hvorfor har afd. 104 en helhedsplan
- Hvilke byggearbejder er med i den fysiske helhedsplan
- Hvem deltager som rådgivere og i byggeudvalget
- Hvornår forventer vi, at byggeriet går i gang og er færdigt
- Hvordan ser økonomien for byggesagen ud

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen og byggeudvalget

Hvorfor har afd. 104 en helhedsplan

Landsbyggefonden har godkendt afdelingens ansøgning

Afdelingen søgte i 2017 Landsbyggefonden om økonomisk støtte til en række renoveringsforslag, og i 2020 godkendte Landsbyggefonden dele af forslagene med et stort millionbeløb.

Formålet med ansøgningen var at sammenfatte en samlet plan for de arbejder, man vurderer bør laves for at sikre, at det fortsat er en sund og god bygning for nuværende og fremtidige beboere.

Konkret ønsker man:

- At give afdelingen et løft, så den fremstår attraktiv for nuværende og fremtidige beboere
- At mindske fremtidige unødvendige udgifter til udbedring af løbende skader
- At skabe et godt og sundt indeklima
- At gennemføre de nødvendige renoveringer og fortsat kunne tilbyde en konkurrencedygtig husleje

Byggeudvalg - Beboernes repræsentant i byggesagen

Den fysiske helhedsplan omhandler en større renovering af afdelingen og er derfor en kompleks opgave i forhold til økonomi og byggetekniske løsninger.

Bestyrelsen og VIBOs projektleder har derfor besluttet at nedsætte et byggeudvalg, som skal sørge for, at projektet planlægges og gennemføres med mest muligt hensyn til beboerne og i tæt samarbejde med projektlederen.



Byggeudvalget repræsenterer alle beboernes interesser og tager undervejs stilling til forskellige problemstillinger.

Byggeudvalget har holdt workshops og besøgt en vindue- og dørproducent med henblik på at finde de bedst egnede løsninger.

I byggeudvalget sidder følgende beboere:

- ✓ Kenan Sari
- ✓ Kirsten Carlsen
- ✓ Karina Niebuhr
- ✓ Tina Fønssbach
- ✓ Julie Kaspersen
- ✓ Ditte Stends Damgaard
- ✓ Kåre Andresen, driftschef hos VIBO
- ✓ René Lund Petersen, projektleder hos VIBO
- ✓ Michael Olsen, rådgiver fra arkitektvirksomheden Paludan & Ramsager

Rådgivere tilknyttet byggesagen

VIBO har lavet aftale med arkitektvirksomheden Paludan & Ramsager, som vil bistå VIBO som totalrådgiver i hele byggesagens varighed.

Paludan & Ramsager er en mindre tegnestue og har i flere år arbejdet inden for det almene byggeri og har dermed erfaring med større helhedsplaner.

Hvem skal bygge

Det er fortsat ikke besluttet, hvilket entreprenørfirma der skal udføre ombygningsarbejderne.

Byggeudvalget arbejder for, at det firma som vinder entreprisen, har de rigtige erfaringer med de arbejder, som indgår i den fysiske helhedsplan, men også har erfaring og ekspertise til at arbejde i en almen boligforening.

Hvad er med i den fysiske helhedsplan?

I bestræbelserne på at give afdelingen et løft, så den fremstår attraktiv for nuværende og fremtidige beboere, rummer den fysiske helhedsplan følgende byggearbejder:

Byggearbejder i den fysiske helhedsplan:

TAG

Eksisterende tagbelægning udskiftes og der monteres solcelleanlæg på taget, så afdelingen fremadrettet vil blive mere energibesparende

Eksempel på det fremtidige udseende:



ALTANER

Altanerne renoveres og monteres med et nyt rækværk i matteret glas, som vil give et forbedret lysindfald til lejlighederne og altanerne.

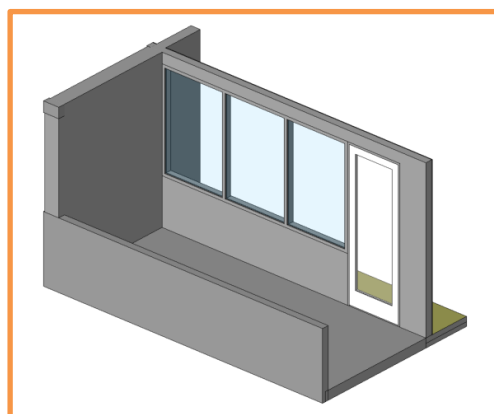
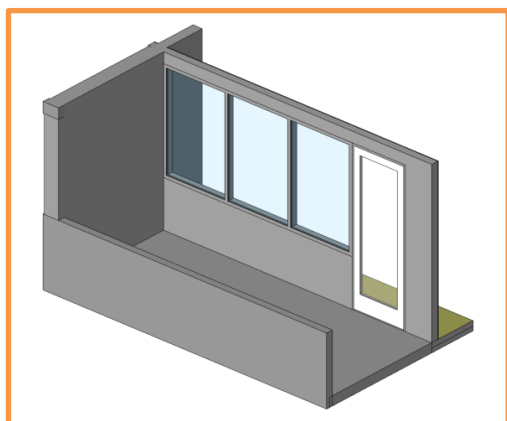
Eksempel på det fremtidige udseende:



FACADEPARTIER

Facadepartierne til altanerne udskiftes til nye partier med bedre isoleringsevne og med et bedre vindues- og dørinddeling og dermed et forbedret lysindfald.

Eksempel på det fremtidigt udtryk:



VINDUER & DØRE

Byggeudvalget har besøgt en vindue- og dørproducent og har drøftet afdelingens behov og ønsker.

Byggeudvalget lægger vægt på, at de fremtidige vinduer og døre er lette at betjene og nemme at pudse og vedligeholde.

Vinduerne udføres i træ med en aluminiumskappe udvendigt og forsynes med ventilationsspalter i siderne af vinduerne.

Eksempel på det fremtidigt udtryk:



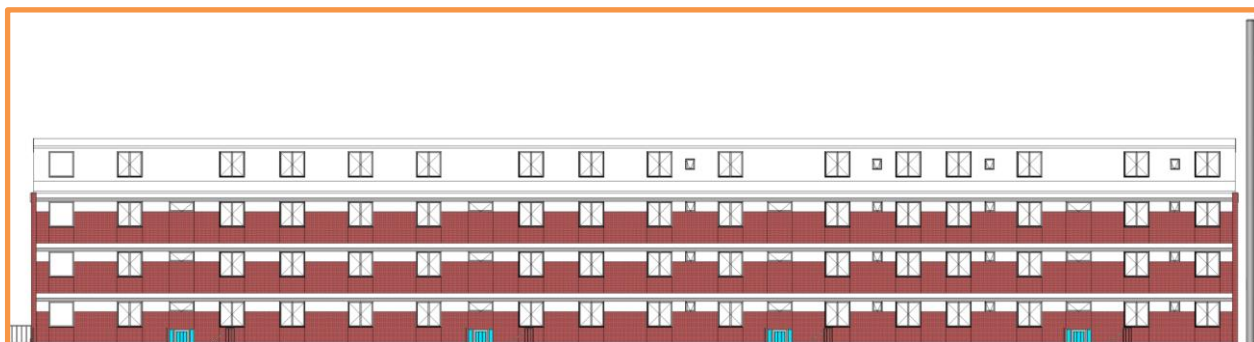
FACADE

Byggeudvalget har fokus på at skabe et mere ensartet facadeudtryk, som matcher de nye døre og vinduer.

Facaderne i Penthouse boligerne udskiftes til nye fibercementplader med øget isolering.

Eksisterende grønne listebeklædning udskiftes med til et vedligeholdelsesfri materiale i farven hvid og gesimserne afrenses og behandles med en cementbaseret løsning, så de fremstår nye og i samme farve som resten af facaden.

Eksempel på det fremtidigt udtryk mod parkeringspladsen:



Eksempel på det fremtidigt udtryk mod græsarealet

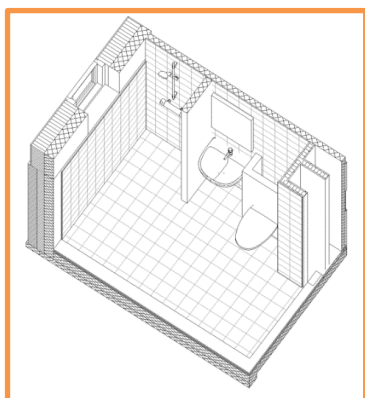


BADEVÆRELSE

Badeværelserne renoveres og inventar udskiftes og opdateres til nuværende standarder og lovgivning. Byggeudvalget har fokus på at indretningen af de fremtidige badeværelser indeholder følgende:

- Tilstræbes at afsætte plads til vaskesøjle og en bruseniche.
- Toiletterne bliver væghængt
- Fokus på bedre rengøringsmuligheder og materialevalg der tilgodeser dette
- Tilstræbes at nedtage radiator og etablere gulvvarme

Eksempel på det fremtidigt udtryk:



PRIVATE HAVER

De otte boliger i stueetagen får tilført have til boligen med fra altanen.

Adskillelsen mellem haverne udføres med levende hegn, som næsten når ud til hegnet ved Vanløsehøj.



AFD. 104 – DEN FYSISKE HELHEDSPLAN GRØNNEVANG

Det skal dog sikres, at der ved overgangen fra haverne laves riste over kælderskaterne, så man stadig kan bruge flugtvejene fra kælderrummene.

Illustrationer:



Økonomien i Den fysiske helhedsplan

På det ekstraordinære afdelingsmøde blev det vedtaget at arbejde videre med Den fysiske helhedsplan med et samlet budget på 29,8 mio. kr. og med en huslejestigning på 9 procent.

Til mødet blev det også aftalt, at hvis budgettet overstiger det aftalte beløb, skal helhedsplanen til afstemning igen.

Det endelige beløb for den fysiske helhedsplan vil først være kendt, når den vindende entreprenør har vundet byggesagen.

Til orientering vil huslejestigningen først træde i kraft, når byggearbejderne er afsluttet.

Hvornår går byggeriet i gang

Efterår 2022	Færdiggørelse af projektmateriale
Forår 2023	Licitation
Maj 2023 – april 2024	Byggeri
Juni 2024	Færdig byggeri

Hvor kan du få mere at vide

Du kan holde dig orienteret på afdelingens hjemmeside www.vibo.dk/afdeling104, men du er naturligvis også velkommen til at kontakte byggeudvalget.

