

19. marts 2008

**Til beboerne i
Daruplund / Resenlund**

**Indbydelse til deltagelse
i beboergrupper omkring
den kommende renove-
ring af Lunden**

1. BEBOERGRUPPER

Bestyrelsen har besluttet at nedsætte beboergrupper i forbindelse med den forestående renovering. Vi har her beskrevet bestyrelsens tanker med beboergrupper og hvad arbejdet går ud på i forbindelse med renoveringen. Med beboergrupper vil vi gerne inddrage beboerne i renoveringsprocessen, så vi i fællesskab kan få behandlet hele renoveringsbyggeriet. Via beboergrupper vil vi stå stærkere overfor alle de personer og firmaer, der gerne vil udføre renoveringsbyggeri for os, såsom Lejerbo, arkitekt- og ingeniørfirmaer og håndværkere.

1.1 Renoveringshistorien for Lunden

I starten af dette årti startede bestyrelsen med at undersøge muligheden for renovering af vores blokke og fornyelse af køkkenerne. Vi undersøgte muligheden for isolering af vores gavle, nye indgangspartier, fugerne i ydermuren af blokkene skulle tætnes, installationsrør skulle udskiftes og køkkenerne skulle udskiftes. På det ekstraordinære afdelingsmøde den 4. november 2003 blev dette arbejde forelagt beboerne. Dette arbejde var forberedelsen til en helhedsplan for vores renovering. Med en helhedsplan var det tanken, at vi skulle søge Landsbyggefonden (LBF) om tilskud. LBF er den offentlige instans, der styrer al støttet boligbyggeri under den almene boligsektor.

På foranledning af Lejerbo indledte vi et samarbejde med arkitekt Peter Tybrind og ingeniør Jens Nielsen. De skulle lave den endelige helhedsplan og gennemgå vores bygninger. Dette blev startskuddet til en større undersøgelse af vores bygninger. Mange betonprøver blev udtaget fra vores blokke og analyseret på Force-Technologi. Vi fik dommen, at vores ydermur var angrebet af karbonatisering. Samtidig var det helt sikkert, at "kilerne" under vores gulve var en fejlproduktion fra en bestemt årgang. Vi har fra dette arbejde en 600 sideres rapport om vores byggeskader.

På det ekstraordinært afdelingsmøde den 8. juni 2004 blev resultaterne af denne undersøgelse forelagt beboerne. Det blev samtidig besluttet at gå videre med en helhedsplan for renovering af Lunden med denne undersøgelse som bilag. Det blev også godkendt, at helhedsplanen skulle fremsendes til Landsbyggefonden. Ansøgningen blev af LBF accepteret, men LBF kunne bare ikke bevilge nogen penge før i år 2009.

Fra dette afdelingsmøde har vi også den første "Lundeavisen". I denne er omtalt skader, renovering og tidsplaner. Beboergrupperne kunne som en start begynde med at orienterer sig i det materiale, vi har fra denne periode. Helhedsplanen danner grundlaget for de renoveringsarbejder, vi nu skal i gang med.

På grund af manglende bevillinger fra LBF skal vi nu frem til år 2007, før vi kunne komme videre med renoveringen. Den 12. september 2007 afholdt vi et orienteringsmøde for beboerne, hvor ønsket om tagboliger blev fremlagt. Samtidig blev også planen for nye grønne friarealer fremlagt af landskabsarkitekt Peter Holst. Til dette møde blev lavet Lundeavisen nr. 2. I denne er også en ny tidsplan med afslutning af renoveringen ultimo år 2012. Senere i år 2007 blev ønsket om tagboliger underkendt af Brøndby Kommune.

Som forberedelse til den kommende renovering her i Lunden har vi nu været igennem en "skema A" runde. Det har vi skullet, da Lunden er et alment boligbyggeri og underlagt lovkomplekset omkring alment byggeri. Vi skal, inden selve renoveringen starter, igennem en runde med skema B, der omhandler hele licitationsresultatet. Når hele renoveringen er gennemført, så skal vi lave skema C, der omhandler hele byggeregnskabet.

2. SKEMA RUNDER

På det ekstraordinære afdelingsmøde den 19. november 2007 besluttede vi beboere at sige ja til skema A med tilhørende huslejeregulering. En huslejeregulering, der først kommer, når renoveringen er afsluttet. Inden den næste skema B runde, skal den endelige anskaffelsesum for renoveringen findes ved licitationer. Skema B runden skal så godkendes på et afdelingsmøde. Kommunen og LBF skal også godkende skema B. Dette vil formentlig være klar i foråret 2009. I den efterfølgende skema C runde skal det endelige renoveringsregnskab godkendes.

Skema A er en oversigt over de nødvendige renoveringsarbejder, vi skal have foretaget her i Lunden, for at vi kan være sikre på, at vores bygninger kan holde mange år endnu. Samtidig er der også sat et beløb af til "miljøarbejde". Det er til vores friarealer omkring blokkene, så vi kan få grønne arealer omkring os. Så med skema A runde har vi nu tilsagn om støtte til en samlet renoveringssum på 312 mio. kr. Denne sum dækker over 200 mio. kr. til byggeskadearbejde, 100 mio. kr. til forbedringsarbejder og 12 mio. kr. til miljøarbejde. Efter at

kommunen har afvist ønsket om at bygge tagboliger som ældreboliger, har kommunen været i forhandling med LBF om tilsagn på yderlig ca. 18 mio. Kr. til tagudhæng.

Inden de nævnte beløb kom på plads, har Lejerbo sammen med vores tekniske rådgivere været i LBF og forhandlet dette beløb på plads. Vi havde ønske om noget mere, der skulle med under renoveringen, men de nævnte beløb var, hvad LBF kunne gå med til at støtte, og hvad LBF fandt rimeligt. Efter denne forhandling kunne ønsket om nye køkkener og renovering af badeværelser ikke komme med under renoveringen.

3. FORMÅL MED BEBOERGRUPPER

Bestyrelsen har som nævnt besluttet at nedsætte beboergrupper i forbindelse med den forestående renovering. Disse beboergrupper skal fungere som høringsgrupper for afdelingsbestyrelsens byggeudvalg. Det vil sige, at vi skal påvirke vores kommende arkitekter, ingeniører og landskabsarkitekter. Det er afdelingsbestyrelsens mening at organiseringen skal være således:

Afdelingsbestyrelse -> afdelingsbestyrelsens byggeudvalg -> beboergrupper.

Det er tanken, at disse beboergrupper skal fungere frem til selve starten af renoveringen, under selve renoveringen og efter at renoveringen er afsluttet. Det er en lang tidsperiode og beboergrupperne vil i de tre faser have forskellige opgaver og sammensætning.

I afsnit 3 er der beskrevet et oplæg til opdeling af beboergrupperne og her i dette afsnit er beskrevet et oplæg til mere generelle forhold omkring renoveringen, som beboergrupperne kan behandle i de enkelte grupper eller i fællesskab.

3.1 Anlægsbudget

I den første og kommende periode, før selve renoveringen starter, skal det endelige anlægsbudget med prissætning fastsættes. I denne periode er det tanken, at beboergrupperne skal kunne komme med ønsker og krav til de enkelte renoveringsarbejder.

Beboergrupperne kan starte med at se på kalkulationsoversigten, som var bilagt skema A. De enkelte renoveringsarbejder kan blive diskuteret igennem. Om muligt kan grupperne komme med forslag til bedre

og billigere løsninger. Det er i denne periode, at Lejerbo skal afholde licitationer på de enkelte renoveringsarbejder og modtage tilbud til det endelige anlægsprojekt. Lejerbo er p.t. nu efter skema A runden i gang med at finde en Totalrådgiver, der skal være teknisk rådgiver under hele renoveringen. Når Totalrådgiveren er fundet ved tilbudsgivning, vil det i praksis være Totalrådgiveren, der skal gennemføre hele renoveringen.

Vi ved på nu værende tidspunkt, at Totalrådgiveren vil være ét af syv prækvalificerede arkitekt/ingeniør firmaer. Så i praksis er det Totalrådgiveren, der skal udføre arbejdet med licitationerne og fremkomme med det endelige anlægsbudget frem til skema B. I samarbejde med Totalrådgiveren vil beboergrupperne kunne komme med modspil eller medspil, eller komme med alternative løsninger og hermed få indflydelse på den kommende renovering.

Selve udflytningsprocessen til pavilloner skal også planlægges. Beboernes ønsker og krav til flyttefirma er vigtig at få behandlet og medtaget. Her har vi erfaringer fra andre afdelinger, bl.a. Flintemarken i Vedbæk, der har gennemført tilsvarende renoveringer. Tilsvarende kan beboergrupperne behandle hvilke krav, der skal stilles til de pavilloner, som beboerne midlertidigt skal bo i, mens deres blok er under renovering. Det er også i denne periode, at den tidsmæssige planlægning af hele renoveringen skal fastsættes. Bestyrelsen har her et klart ønske om, at Renoveringen skal omhandle én blok ad gangen. Det vil være vigtigt, at beboergrupperne gennemgår og gennemtænker de forhold, hvor de enkelte beboere skal pakke ned, flytte i pavillon, bo her, flytte tilbage og pakke ud.

I denne periode er det også hensigtsmæssigt, at beboergrupperne behandler og diskuterer, hvilke informationer der skal gives til beboerne, såsom byggeaviser etc. og med hvilket indhold. Inden den egentlige byggeperiode starter vil det være gavnligt at opstille krav til samfærdsel mellem håndværkere og beboere. Når renoveringen starter, har vi pludselig i Lunden et renoveringscirkus, der kører fra den ene blok til den næste og næste. En masse mennesker vil komme i Lunden dagligt, med biler og maskiner etc. Vi skal have opstillet en samfærdselsordning for beboerne og håndværkerne. Vi skal have opstillet krav til afskærmning af den/de blokke, der er under renovering. Det vil være en farlig arbejdsplads med stilladser og maskiner. Samtidig skal vi beboere leve her og bo her, voksne og børn.

3.2 Renoveringen

I selve byggeperioden er det tanken, at beboergrupperne skal være følgegrupper der sikrer, at renoveringsarbejderne bliver udført efter hensigten og komme med indsigelser mod dårligt og mangelfuldt arbejde. Løbende kan grupperne komme med forslag til ændringer af arbejds gange, så samarbejdet mellem byggeri og beboere bliver bedst muligt. Lunden vil som sagt i denne periode være en byggeplads, hvor beboerne samtidig skal kunne bo normalt.

Det er tanken, at beboergrupperne også kan planlægge blokmøder. Det kan være blokmøder før flytning, om varslingsregler eller statusmøder per blok efter tilbageflytning. Beboergrupperne kan opstille informationsbehov mellem Totalrådgiveren og beboerne. Det er givet, at mange uforudsete ting og problemer vil dukke op under renoveringen, men ved at behandle renoveringen, set fra beboernes side, kan mange ting og problemer blive behandlet inden renoveringen starter. Dette kan så forelægges for Totalrådgiveren og håndværkere.

3.3 Det nye Lunden

Når renoveringen er afsluttet, med nye grønne friarealer som det sidste, er det ikke slut for beboergrupperne. Efter afslutningen af byggeperioden skal der være en 1-års gennemgang og en 5-års gennemgang af hele renoveringen. Her er det vigtigt at det sikres, at alle mangler kommer med i disse gennemgange. Beboergrupperne kan sikre, at alt kommer med i disse gennemgange. Beboergrupperne kan i deres arbejde inden selve renoveringen arbejde hen imod, at vi skal have disse gennemgange. Det kan de, med den viden de opsamler, med referater fra møder, med det opsamlede skriftlige materiale, der bliver udleveret, og herved være klædt på til disse gennemgange.

Totalrådgiveren vil sandsynligvis finde mangelfuldt arbejde, men beboerne vil være de nærmeste til en fyldestgørende gennemgang, de har levet på nært hold med eventuelt mangelfuldt arbejde. Beboergrupperne vil være et godt forum til at sikre, at vi fra beboernes side bliver klædt på til disse gennemgange. På dette tidspunkt er vores huslejestigning på grund af renoveringen trådt i kraft, så vi skal også sikre, at renoveringsarbejderne er lavet efter hensigten.

4. OPDELING

Her vil blive beskrevet en opdeling af beboergrupper, som bestyrelsen finder mest hensigtsmæssig. Disse grupper kan igen blive opdelt i grupper indenfor området, hvis det er hensigtsmæssigt alt efter interesse og hvor mange beboere, der melder sig til disse grupper. Samtidig vil her blive omtalt de enkelte renoveringsarbejder, grupperne kan arbejde med.

4.1 Lejligheden

Den første beboergruppe skal tage sig af de renoveringsarbejder, der skal udføres i lejligheden. Det er hermed tanken, at de renoveringsarbejder, hvor beboernes råderet kan finde anvendelse, skal behandles af denne gruppe. Med dette er det tanken, at forbedringer i lejlighederne, som ikke er omhandlet af renoveringen, kan medtages med anvendelse af den kollektive råderet. Beboerne har sikkert mange ønsker til deres lejligheder, men der skal også være økonomi i ønskerne. Bestyrelsen tænker her specielt på ønsket om nye køkkener og badeværelser, som LBF desværre har pillet ud af renoveringen.

Det vil jo være mest hensigtsmæssigt, når renoveringen starter, at medtage nye køkkener og renovering af badeværelset, som så kan udføres samtidig med renoveringen. Bestyrelsen tænker også på, at denne gruppe eller en undergruppe kan behandle de specielle forhold, som de 2-værelseslejligheder må have.

Udskiftning af vores gulve i lejligheden er med i renoveringen. Der skal lægges helt nye gulve og samtidig skal installationsrør under gulvene udskiftes. Dette betyder, at lejligheden skal fraflyttes, medens dette arbejde udføres. Vinduer i lejlighederne skal også udskiftes til nye med lavenergiglas. Samtidig skal vinduesrammerne flyttes ud til kant med ydermuren, da facadeisoleringen nu bliver 20 cm tykkere. Det giver et "vindueshul" indvendigt, hvis ikke dette vindueshul kan blive udvendigt. Selve vores luftkanaler fra køkkenet og badeværelserne skal rengøres og nye kontrolventiler skal opsættes.

LBF har taget vores badeværelser ud af renoveringen. Det der ellers specielt er problemet med badeværelset, er den manglende vådrumsmembran omkring bruse/badekar, der gør, at vi nogle steder har fugtighedsproblemer i væggen omkring bruse/badekar. Bliver det ikke lavet, vil det vedblive at koste afdelingen penge til reparation af disse vægge. Selv om dette ikke er med i renoveringen, kan gruppen komme med forslag til løsning af dette på bedste og billigste måde. Vi har omkring badeværelset haft tilfælde af skimmelsvamp. Det må vi prøve at

få løst i forbindelse med renoveringen. Til badeværelser er der afsat ca. 2 mio. kr. til brugsvandsinstallationer. Her skal der igen mindes om, at gruppen også skal behandle de særlige forhold, de 2-værelseslejligheder må have til badeværelsesløsninger.

Tilsvarende er det med køkkenerne, de blev også af LBF taget ud af renoveringen. Så det er oplagt for denne gruppe at se på, hvordan vi får nye køkkener samtidig med renoveringen. Et udgangspunkt til nye køkkener kan være den BIGA Basic løsning, vi tidligere har arbejdet med. Gruppen skal så også se på finansieringen af nye køkkener, der som nævnt kan være den kollektive råderet. Med råderetten kan vi friholde dem, der allerede i dag har etableret nyt køkken.

Det er på forhånd givet, at snakken om nye køkkener kan ende med mange forskellige ønsker til træsorter, farve, skabstyper, placeringer etc. Det er derfor en nødvendighed, at mulige løsninger begrænses. Det er også et krav, at serviceringen af køkkenerne bliver begrænset, så vores varmemester ikke skal rende hele byen rundt for at finde nye køkkenlåger. Omkring køkkener, kunne denne gruppe også behandle emnet storrums køkkener, hvor køkken og spisestuen er slået sammen. Gruppen kunne undersøge, om der er grundlag for både en storrums løsning samtidig med en normal køkkenløsning, hvor køkken og spisestuen er adskilt.

4.2 Bygningen

Denne gruppe skal tage sig af alle de renoveringsarbejder, der vedrører vores bygninger. Her er det specielt arbejdet med altaninddækningen, ny isolerende ydermur og renoveringsarbejder i trappeopgangen, gruppen kan behandle. Vi skal have nye vinduer i trappeopgangene. I gavlene med indgange skal disse lukkes med dør i niveau med ydermuren. Vi skal også have et nyt postkasseanlæg i stueetagen. En ting som farvevalg af den nye ydermur, vil også være denne gruppes område.

Det er i renoveringsplanen givet, at vi skal have altaninddækning. Som glasinddækning vil der groft sagt være 2 løsninger. Den ene er en karnapløsning og den anden er en løsning med glas fra gulv til loft. De er begge med glasfacader, der kan køres til siden, så man får en åben altan. Altaninddækningen skal overholde de økonomiske rammer, der er givet i renoveringsplanen. Det er også givet, at der skal findes én og kun én fælles løsning til altaninddækning. Blokkene skal udvendig have en ensartet arkitektonisk fremtoning.

Blokkene skal udvendigt have en facadeisolering på ca. 20 cm. isolering. Det betyder, at der skal vælges farver til disse nye vægge og gavle, altanside og indgangsside. Så denne gruppe har en stor opgave i at fremkomme med forslag til farvevalg og dermed til, hvordan vores blokke skal fremstå arkitektonisk i fremtiden.

Vores trappeopgange skal også renoveres. Nu da vi får en ny ydervæg med 20 cm isolering betyder det, at de nuværende vinduer i opgangene vil blive dækket til. Så vil der ikke komme noget dagslys ind denne vej. Derfor skal der skabes nyt lysindfald gennem betonfacaden, vi har i trappeopgangene. Enten bliver denne betonfacade helt fjernet og en ny med vinduer opstillet, eller også bliver der skåret nye vindueshuller i betonfacaden. Så gruppen kan komme med forslag til den kommende trappeopgang, men også hvordan hele indgangssiden vil komme til at fremstå med en ny opgangsfacade. Det er også planen, at vi skal have nye indgangsdøre til lejlighederne. Dette er blandt andet for at få indgangsdøre, der er godkendt af brandmyndighederne.

Vores indgangspartier skal også renoveres. Så det er op til gruppen at komme med forslag til, hvordan vores indgangspartier til blokkene skal fremstå i fremtiden. Hertil skal vi have nye porttelefonanlæg med videokamera. En anden ting, der vil ændre hverdagen for beboerne efter renoveringen, er, at vi skal have nye postkasseanlæg i stueplan af opgangen. Så efter renoveringen er det slut med post ind af døren til lejlighederne. Al post, reklamer, aviser etc. skal nu leveres og afhentes i postkasseanlægget i stueplan. Hvor store disse postkasser skal være, om disse postkasseanlæg skal være indendørs eller udendørs, det kan gruppen komme med forslag til.

4.3 De grønne friarealer

Denne gruppe skal tage sig af friarealerne omkring vores blokke. Friarealer, der gerne skulle blive grønnere. I renoveringsplanen er der til disse renoveringsarbejder afsat ca. 12 mio. kr. Dette arbejde vil primært først blive startet, når selve bygningsrenoveringen er afsluttet, men arbejderne skal med i anlægsprojektet, så det er nu, dette arbejde skal i udbudsfasen og planlægges. Dette arbejde omhandler bortskaffelse af jordvolde, ny beplantning og terrænuformning. Med i dette arbejde er der også medtaget nye legepladser.

Denne beboergruppe vil først og fremmest have sit udgangspunkt i de forslag, der er udarbejdet af plan- og landskabsarkitekt Peter Holst. Disse forslag er blevet forelagt på orienteringsmødet den 12. september 2007. Nye ideer er velkomne, det er jo os, der skal leve med vores

friarealer fremover. Et overordnet krav til de nye grønne friarealer er, at de skal være lette at holde for vores varmemester og ejendomsfunktionærer.

4.4 Legepladser

Bestyrelsen har fundet det gavnligt, at en beboergruppe tager sig af legepladserne. Dette fordi det nok er forældre med mindre børn, der specielt vil være interesseret i udformningen af de kommende legepladser. Det er så tanken, at gruppen for de grønne friarealer skal skitsere områderne for de kommende legepladser, men denne legepladsgruppe skal arbejde med udformningen af selve legepladserne. Om det så skal være naturlegepladser eller Kompan. En del af de nævnte 12 mio. kr. under de grønne friarealer er tiltænkt legepladser.

5. DANNELSE AF BEBOERGRUPPERNE

Bestyrelsen vil hermed håbe, at denne beskrivelse har vakt beboernes interesse til at deltage i dette arbejde. Vi vil hermed opfordre beboerne til at melde sig til beboergrupperne. I praksis vil vi opfordre beboerne til i kontortiden at melde sig med navn, adresse, telefonnummer og mailadresse. Har man ikke en e-mail adresse, kan der ses bort fra dette, men vi finder, at arbejdet i grupperne vil forløbe bedst, hvis alle i beboergrupperne har en e-mail adresse. Samtidig vil vi også bede folk om at meddele hvilken gruppe, der har størst interesse. Man kan også tilmelde sig pr. brev eller mail.

Bestyrelsen vil alt efter antallet af interesserede beboere fordele folk på de enkelte grupper. Om man kan være med i alle grupper, vil vise sig, når vi ser, hvor stor beboerinteressen er. Gruppen vil også for de enkelte grupper vælge en gruppeformand og sekretær (referent), som så har ansvaret for at møderne forløber efter hensigten. Grupperne vil selv bestemme antallet af møder. Tidspunktet for møderne vil være en hverdagsaften, hvis grupperne ikke bestemmer noget andet. Selve møderne vil blive afholdt i bestyrelsens mødelokaler eller i selskabslokalerne.

Undertegnede vil gerne deltage i beboergrupper omkring den kommende renovering af Lunden. *Sæt kryds (gerne flere krydser i prioriterede rækkefølge):*

- Lejligheden** (herunder køkken, som skal tages over råderetten).
- Bygninger** (altaner inkl.).
- Grønne områder.**
- Legepladser.**

Navn: _____

Adresse: _____

Telefon / mobil: _____

Mail: _____

Afleveres på afdelingskontoret, Daruplund 29, st. (altansiden) eller sendes på mail til lunden@lundens.net

Skal være Afdelingskontoret i hænde senest fredag den 11. april 2008

Dato: _____

Underskrift: _____

Evt. spørgsmål kan rettes til Byggeudvalget. Glenda Jensen, mobil 61 79 26 04, Preben Chr. Hansen, mobil 20 92 26 16 eller John Frimann, mobil 42 54 00 30

