

PRAKTISKE OPLYSNINGER

BYGHERRE

Lejerbo Brøndby - afd. 157-0
v/Lejerbo, Ndr. Fasanvej 220, 3.
2200 København N

BYGGEUDVALGET

John Frimann - afdelingsformand
Glenda Jensen - afd. bestyrelse
Preben Chr. Hansen - afd. bestyrelse
Asmus Sørensen - org. bestyrelse
Mogens Nielsen - varmemester
Kurt Kristensen - forretningsfører
Michael Graa - inspektør

INFORMATIONSDVALGET

John Frimann - Lejerbo afd. 157-0
Kurt Kristensen - Lejerbo
Jens Nielsen - Wissenberg A/S
Peter Tybrind - Vilhelm Lauritzen AS

RÅDGIVERE

Wissenberg A/S - rådgivende ingeniører F.R.I
Jens Nielsen - ingeniør
Bent Stie - ingeniør

Vilhelm Lauritzen AS - arkitekter PAR
Peter Tybrind - arkitekt
Karsten Høyer - arkitekt

LUNDEN

LEJERBO AFD. 157-0 **HELHEDSPANEN**

lundeavisen nr. 01 - juni 2004

»HVAD HAR DE GANG I ?«

Det spørgsmål har mange af Lundens beboere sikkert stillet sig selv i den seneste tid.

Der tales om en Helhedsplan, om betonskader, om gulvproblemer og meget andet – men hvad er realiteterne ?

Afdelingsbestyrelsen er nu, i samarbejde med Lejerbo og en række tekniske eksperter ved at danne sig et overblik over, hvilke byggetekniske problemer der er i Lunden og tilsvarende, hvordan disse problemer kan løses – såvel teknisk som økonomisk.

Alt dette vil der blive informeret meget detaljeret om fremover, blandt andet i »lundeavisen«, hvoraf dette eksemplar er det første i en lang række.

Læs nærmere om sagen herunder, hvordan den fremtidige information er planlagt – inde i bladet.





HELHEDSPLANEN DREJER SIG OM

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Lejerbo besluttet, at få et samlet overblik over bebyggelsens tilstand såvel fysisk som boligsocialt. Bebyggelsen er blevet gennemgået af vore teknikere, der nu er i fuld krig med at udarbejde tilstandsrapporten. Arbejdet er ikke helt færdigt, men vi mener, at det er vigtigt, at orientere jer så hurtigt som muligt.

SKADER

Tilstandsregistreringen har afsløret, at der er en del skjulte skader og egentlige byggefejl i bebyggelsen. Selv om bygningerne har været fornuftigt vedligeholdt, afslører den gennemgribende tilstandsregistrering desværre, at bygningerne er i ringere stand end hidtil antaget. De tekniske undersøgelser har afsløret, at følgende bygningsdele er behæftet med væsentlige fejl eller skader:

- Betonskader på facader og gavle
- Betonskader på altanplader
- Asbestholdige eternitplader i vindfang og lette altanpartier
- Kraftige tæring på brugsvandsrør
- Defekte ventiler på brugsvands- og varmeanlæg
- Tæring på afløbsrør
- Opklodsning af parketgulve forvitret / defekt (gyngende gulve)
- Køkkener nedslidte og uhensigtsmæssige (små skabe)
- Ingen friskluftventiler i vinduer
- Nedslidte badeværelser med fugtskader

De konstaterede skader er typiske for bebyggelser af denne type opført i 70'erne og kaldes populært byggesjusk eller byggeskader. Skaderne skal afhjælpes hvis bygningerne skal kunne holde i årene fremover.

Afdelingsbestyrelsen har derfor bedt Lejerbos administration om at undersøge mulighederne for at få afhjælpning af byggeskaderne finansieret via Landsbyggefonden,

idet en normal finansiering vil give uacceptable huslejestigninger. Det vurderes, at der er rigtig gode muligheder for dette, men for at komme i betragtning kræver Landsbyggefonden, at der udarbejdes en samlet Helhedsplan for bebyggelsen. Helhedsplanen beskriver, hvilke fysiske og boligsociale tiltag afdelingen ønskes beriget med.

RENOVERING

Byggeskaderne tænkes afhjulpet på følgende måde:

- Facader efterisoleres og beklædes med skærmtegl og/eller lette facadeplader.
- Facadepartier foran trappeopgange fjernes og erstattes med lette glaspartier.
- Indgangspartier forsynes med nyt porttelefonanlæg evt. med fjernsyn.
- Tagene forsynes med stort tagudhæng og udvendige tagnedløb.
- Altaner glasindækkes med skydeglasspartier.
- Asbestholdige facade- og loftsplader udskiftes til lette facadeplader.
- Brugsvandsinstallation udskiftes til nye i rustfrie stålør.
- Der monteres nye vandbesparende et-grebs blandingsbatterier.
- Defekte ventiler udskiftes til nye tidssvarende.
- Afløbsinstallation udskiftes.
- Gulve i lejligheder udskiftes til nye bøgemarketgulve.
- Køkkener udskiftes til nye, moderne køkkener og der monteres emhætter.
- Gamle vinduer udskiftes i forbindelse med facade-renoveringen og alle vinduer forsynes med friskluftventiler.
- Badeværelser renoveres.

I forbindelse med renoveringsarbejderne vil affaldshåndteringen blive gennemgribende fornyet og alle udearealer vil blive gennemgribende renoveret.

ØKONOMI

En renovering af dette omfang vil blive meget bekostelig. Skulle den finansieres på normal vis med realkreditlån, vil det give meget store huslejeforhøjelser. Dette har man fra politisk hold ikke kunnet acceptere, og derfor er der givet mulighed for at få renoveringen finansieret gennem favorable låneordninger, der administreres af Landsbyggefonden. Før Landsbyggefonden giver sit lånetilsagn, kan man ikke udtale sig om de endelige huslejekonsekvenser. Kun vides det, at vi ikke får en større husleje end tilsvarende bebyggelser af samme kvalitet i vort område, for det er der præcedens for.

INFORMATION

I vil på beboermødet den 8. juni få en grundig gennemgang af skaderne på de forskellige bygningsdele, samt en orientering om alle renoveringstiltagene. Der vil blive mulighed for at stille spørgsmål til teknikere og

TIDSPLAN

Tidsplan for gennemførelse af helhedsplanen og byggeskadesagen. Efterfølgende er angivet en overordnet vurdering af det forventede tidsforløb fra start til slut af sagen.

ÅR 2004

Januar til juli Registrering af byggeskader og udarbejdelse af skadesrapport og helhedsplan.
Juni Beboermøde 8. juni. Herefter færdiggøres helhedsplan.
Juni/juli Ansøgning om ydelsesstøtte i Landsbyggefonden.

ÅR 2005

1. kvartal Foreløbig udmelding fra Landsbyggefonden. Udvælgelse af tekniske rådgivere til gennemførelse af renoveringssagen.
2. kvartal Udarbejdelse af projektforslag. Landsbyggefondens indstilling til ydelsesstøtte
3. kvartal Beboermøde og godkendelse af projektforslag. Udarbejdelse af skema A og fremsendelse til kommune.
4. kvartal Kommunen godkender skema A og projektering af renoveringsprojektet opstarter.

ÅR 2006

2. kvartal Projektering afsluttes og projektet udbydes i licitation.
3. kvartal Skema B udarbejdes og fremsendes til kommunen.
4. kvartal Skema B godkendes i kommune og entreprenørkontrakter indgås. Beboermøde om renoveringens gennemførelse. Byggeriet første etape opstartes.

ÅR 2007

Byggeriet pågår og afsluttes etapevis.

ÅR 2008

3. kvartal Sidste etape afsluttes og byggeriet afleveres. Byggeregnskab godkendes og skema C fremsendes og godkendes i kommune.

ÅR 2009

3. kvartal 1-års gennemgang.

ÅR 2013

3. kvartal 5-års gennemgang

administration og til at komme med forslag til, hvad der bør medtages i renoveringsprojektet.

Forslag er velkomne, så hvis du ikke har mulighed for at komme til mødet, så skriv en seddel til afdelingsbestyrelsen med dine ønsker, så ser vi, hvad der er muligt at indarbejde i projektet.

På mødet skal der kun tages stilling til at indsende en ansøgning om finansieringstilsagn til renoveringsprojektet. Når finansieringstilsagn er meddelt, vender vi tilbage igen med endelig udformning og de dertil hørende økonomiske konsekvenser. Først på dette tidspunkt skal der tages stilling til at gennemføre projektet.

I vil løbende blive orienteret om projektets fremadskriden igennem en byggeavis : »**lundeaavisen**« og de kommende beboermøder i tiden fremover