

Helhedsplan i Søgården

Orienteringsmøde
30. november 2020



Dagsorden

- Velkommen v. formand for Gladsaxe almennyttige Boligselskab Peter Nellemann
- Gennemgang af helhedsplanen for Søgården
 - Introduktion til helhedsplanen v. Nanna Aae Christensen fra DAB
 - Gennemgang af helhedsplanen v. rådgivere fra EKAS / Mangor & Nagel
 - Gennemgang af økonomi og huslejekonsekvens v. Jane S. Gettermann fra DAB
 - Gennemgang af tidsplanen v. rådgivere fra EKAS
 - Kort om genhusningen v. Nanna Aae Christensen fra DAB
 - Opsummering
- Præsentation af den videre proces
- Spørgsmål fra salen
- Afrunding v. formand for Gladsaxe almennyttige Boligselskab Peter Nellemann



Velkommen

v. Peter Berg Nellemann



Gennemgang af helhedsplanen for Søgården



Introduktion til helhedsplanen

v. Nanna Aae Christensen, DAB byg og renovering



Hvem er vi?

Byggeudvalg

- Afdelingsbestyrelsen
- Peter Berg Nellemann, formand GAB
- Søren Amholt, selskabsbestyrelsen GAB

Rådgivere

- Finn Mørck Nielsen, EKAS
- Lotte Foght-Sørensen, arkitekt, Mangor & Nagel
- Tue Clausen, arkitekt, Mangor & Nagel

DAB

- Nanna Aae Christensen, projektleder Byg og Renovering, DAB
- Jane Skou Gettermann, bestyrelseskonsulent, DAB
- Steen Hingebjerg Jensen, afdelingschef, DAB



Landsbyggefonden støtter

....men hvad er en helhedsplan?

- En helhedsplan fremtidssikrer afdelingen så der ikke skal gennemføres større reoveringsarbejder mange år frem.
- En helhedsplan er med til at opnå
 - Fysisk
 - Økonomisk og
 - Socialt bæredygtige boligområder



Landsbyggefonden støtter

....men hvorfor og hvordan?

- Landsbyggefondens midler, er penge som beboerne selv har indbetalt til Landsbyggefonden via huslejen.
- Hvordan opnår vi støtte fra Landsbyggefonden?
 - Byggeteknisk dokumentation for svigt og skade
 - Forslag til at løse problemerne (helhedsplan)
 - Dialog med Landsbyggefonden om løsningen



Landsbyggefonden støtter

....men hvordan er vi nået hertil?

- **2013** – Tilstandsrapporter viser at der er et renoveringsbehov af et omfang udover end almindelige vedligeholdsarbejder
- **2016** – Rådgivere har udarbejdet foreløbig helhedsplan med mulige tiltag for at fremtidssikre afdelingen
- **2017** – Besigtigelse med Landsbyggefonden
- **2017** – Landsbyggefonden vil gerne støtte – i 2021 eller senere!
- **2020** – Grøn Boligaftale indgået på Christiansborg – Landsbyggefondens venteliste afskaffes!



Landsbyggefonden støtter

....men hvordan er vi nået hertil?

- Afdelinger på ventelisten med energimærke A-D skal indsende skema A i 2020
- Afdelinger på ventelisten med energimærke E- skal indsende skema A i 2021



Landsbyggefonden støtter

....men hvordan er vi nået hertil?

**Søgården har energimærke D
og skal indsende skema A i
2020**



Proces for afstemningen

....hvornår skal vi stemme om helhedsplanen?

OKTOBER

19. OKTOBER
ORIENTERINGSMØDE 1

NOVEMBER

30. NOVEMBER
ORIENTERINGSMØDE 2

DECEMBER

1. DECEMBER
OMDELING AF
ORIENTERINGSMATERIALE

6. OG 17. DECEMBER
KOMMUNENS GODKENDELSE

2021

WORKSHOPS, PROJEKT
OG AFSTEMNING

Skema A
indsendes



Proces for afstemningen

....hvad med Corona?

Vi holder øje med myndighedernes retningslinjer

- Vi må fortsat holde møder med op til 500 deltagere – hvis de sidder ned og har 2m² pr. person.
- Der anbefales brug af mundbind og håndsprit på møderne for alles sikkerheds skyld. Det er ok at tage mundbindet af, når man sidder ned.

Hvis retningslinjerne ændrer sig, bliver I orienteret herom.



Gennemgang af helhedsplanen

v. Finn Mørck Nielsen, EKAS



Hvordan er vi nået frem til
det indhold af helhedsplanen
vi vil orientere om i dag?

Den lidt korte version

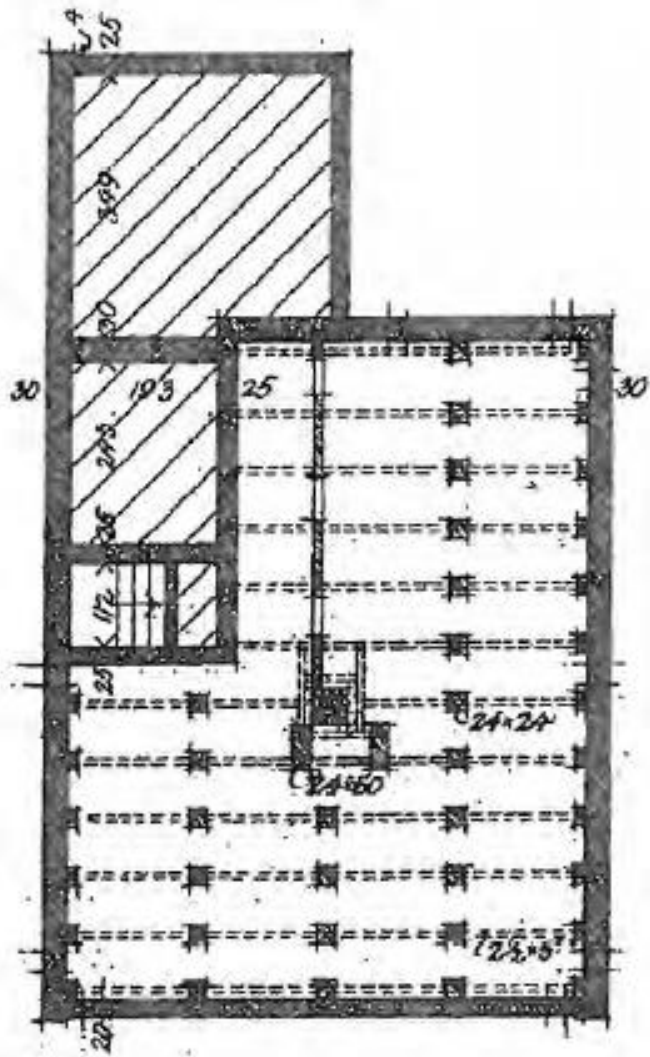


De største problemer for Søgården er overordnet set i store trækk:

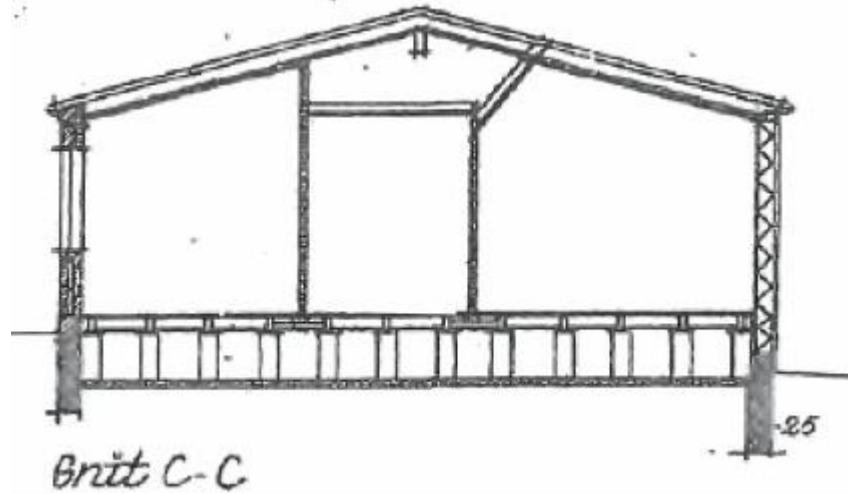
- Fugtoptrængning fra krybekældre
- Fugtige facadevægge
- Dårligt isolerede vægge
- Dårlige tage
- Skimmelsvamp – dårligt indeklima

Det viste sig, at det var
krybekældrene, der var
omdrejningspunktet for indeklima-
problemerne





Fundamentplan



Britt C-C







Der er derfor blevet udført en række undersøgelser af **krybekældrene** :

- Undersøgelse af jordbundsforhold i og omkring krybekældrene
- Mulighed for etablering af omfangsdræn
- Virkningen af en efterisolering af soklerne
- Betydningen af den tidligere foretagne efterisolering af krybekældrene
- Radonproblematik – hvordan sikres det at radonniveauet nedsættes?
- Tilstand af fugtstandsede membran mellem sokkel og murværk



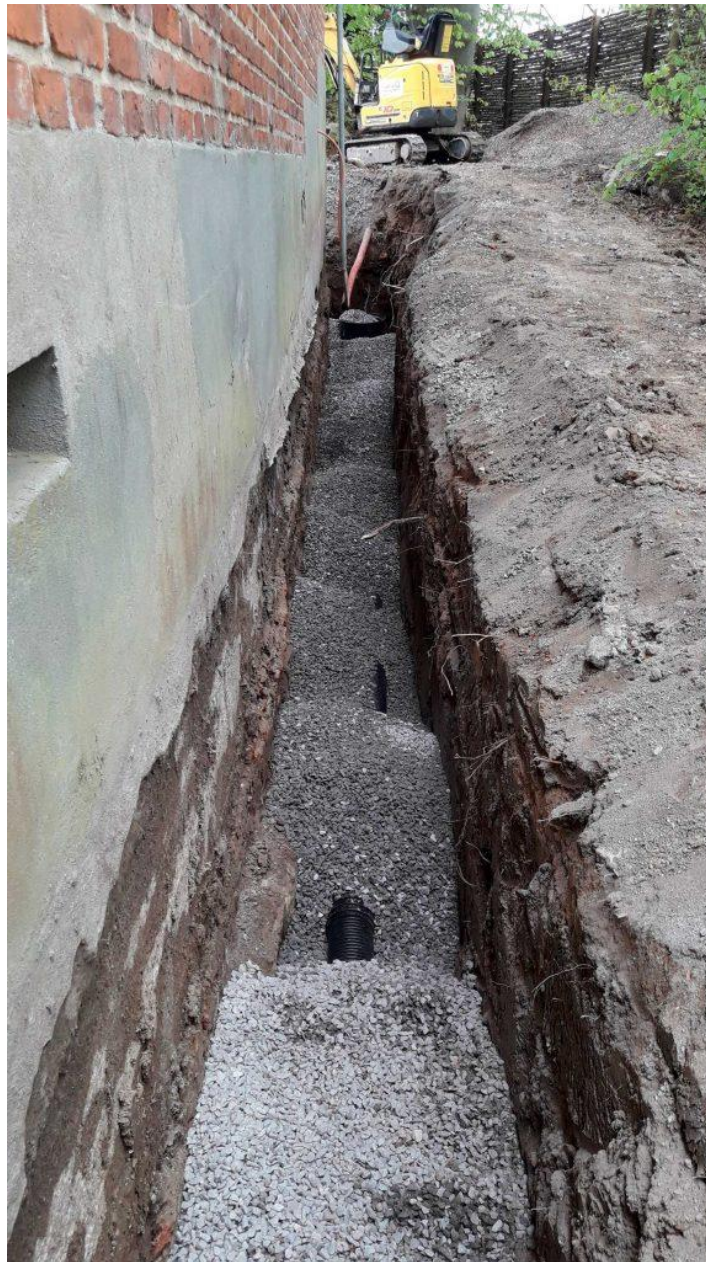
Undersøgelse af jordbundsforhold i og omkring krybekældrene udført af GEO

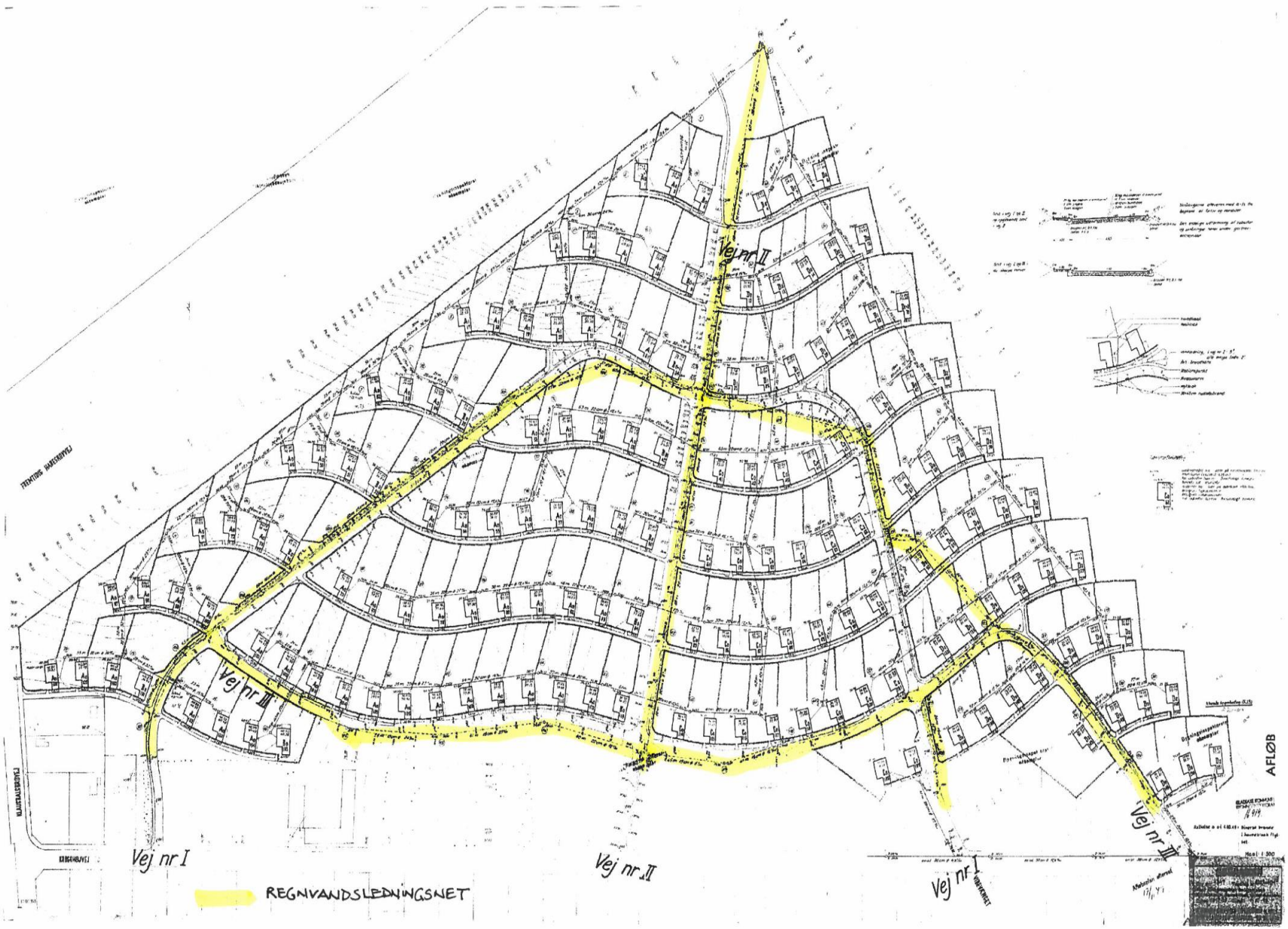
GEO konkluderer, at man ikke kan anbefale, at vandet fra eksempelvis nye omfangsdræn omkring husene ledes til faskiner på grunden.

Mulighed for etablering af omfangsdræn

Vandet kan ikke ledes til faskinerne da jorden er dårligt drænende, og der findes ikke noget regnvandsledningsnet.







Mulighed for etablering af omfangsdræn

Vandet kan ikke ledes til faskinerne da jorden er dårligt drænende, og der findes ikke noget regnvandsledningsnet.

Det er derfor ikke muligt at bortlede vandet fra omfangsdrænene og dermed kan der ikke etableres noget dræn.



Virkningen af en efterisolering af soklerne

- Soklerne ligger under terræn, idet facademurstenene fortsætter ned under terræn
- Udvendig efterisolering af soklerne vil kun hindre fugtindtrængen gennem selve soklen.



Virksomheden af en efterisolering af soklerne

- Soklerne ligger under terræn, idet facademurstenene fortsætter ned under terræn
- Udvendig efterisolering af soklerne vil kun hindre fugtindtrængen gennem selve soklen.
- Der vil stadig kunne ske fugtindtrængen op gennem bunden i krybekældrene, som kun består et klaplag af relativt åben og porøs beton.





Virksomheden af en efterisolering af soklerne

- Soklerne ligger under terræn, idet facademurstenene fortsætter ned under terræn
- Udvendig efterisolering af soklerne vil kun hindre fugtindtrængen gennem selve soklen.
- Der vil stadig kunne ske fugtindtrængen op gennem bunden i krybekældrene, som kun består et klaplag af relativt åben og porøs beton.
- Der vil også kunne ske nogen fugtoptrængen igennem facadestenen alt efter, hvor den fugtstandsende membran er placeret og hvor godt den virker.

Konklusionen er, at en efterisolering af soklerne kun vil have en begrænset effekt på fugtindtrængningen i krybekældrene



Betydningen af tidligere foretagelsen efterisolering af krybekældrene

- Krybekælderdekkene er på et tidspunkt blevet efterisoleret.
- I mere end 60% af husene er hele hulrummet i krybekældrene under gulvene fyldt op med indblæst isoleringsgranulat.
- Når krybekældrene er fyldt op med isolering kan der ikke ske en udluftning, der kan sikre bortventilering af fugtophobningen fra undergrunden.



Betydningen af tidligere foretagen efterisolering af krybekældrene

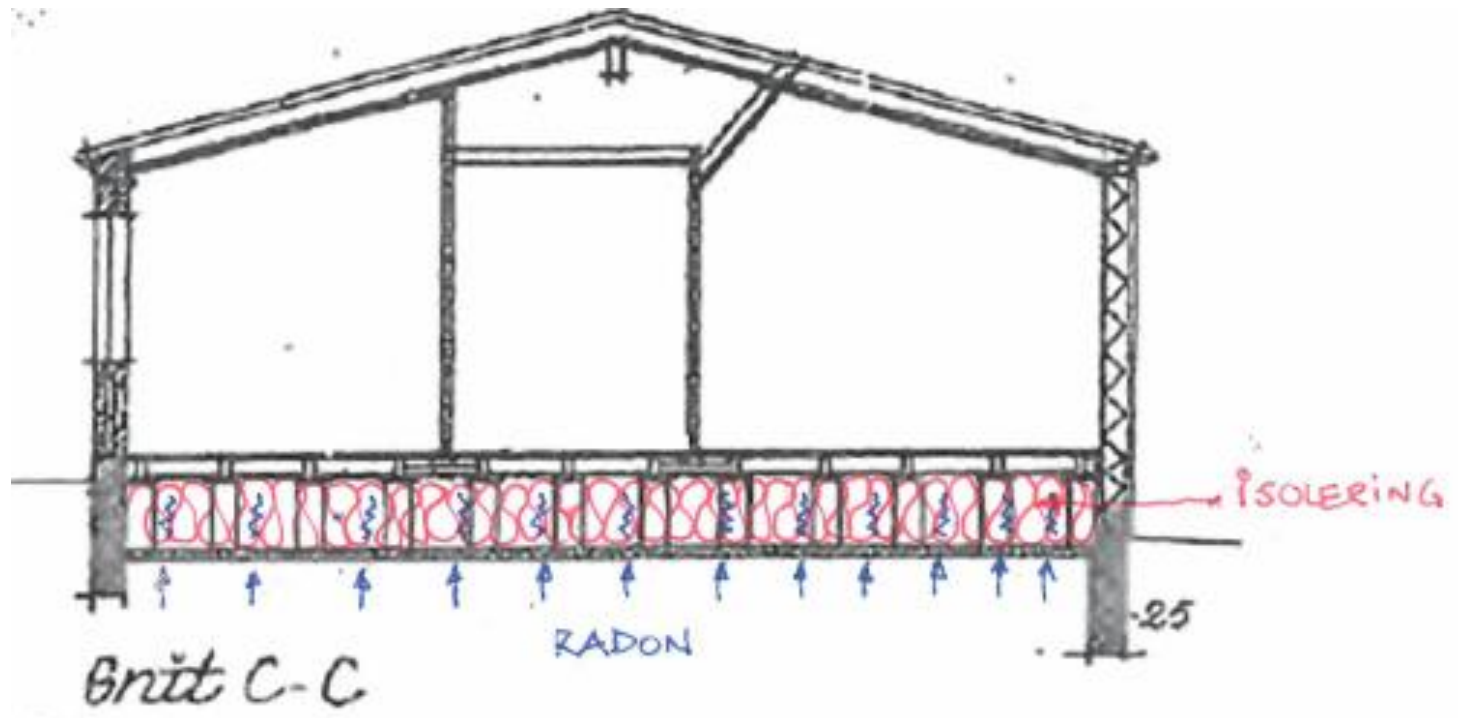
Konklusionen er, at efterisoleringen er årsag til klimaforandringer i krybekælderkonstruktionen, som giver gunstige betingelser for skimmelvækst. Dette er veldokumenteret og anført i bl.a. BYG-ERFA blade.



Radonproblematik – hvordan sikres det at radonniveauet nedsættes?

- Radon er en radioaktiv gas, som findes naturligt i undergrunden. Herfra kan den sive ind i boliger, hvilket øger risikoen for lungekræft hos beboerne.
- Der er foretaget en stikprøvevis radonundersøgelse i bebyggelsen og det viste, at 40% af prøverne havde et radonniveau der ligger mellem 2-4 gange over myndighedernes grænseværdier.
- Der er dermed behov for at iværksætte tiltag, som kan nedsætte radonniveauet i boligerne.
- Når krybekældrene er fyldt op med isolering er det ikke muligt at foretage en effektiv bortventilering af radon fra undergrunden.





Radonproblematik – hvordan sikres det at radonniveauet nedsættes?

Konklusionen er, at ved en bibeholdelse af krybekældrene kan der ikke sikres et tilstrækkeligt lavt radonniveau i boligerne.

Tilstand af fugtstandsende membran mellem sokkel og murværk

- Som udgangspunkt burde der være indlagt en fugtstandsende membran (asfaltpap) i de murede facadevægge mellem sokkel og ovenliggende murværk.
- Ved nedrivningen af brandtomten på Snogebakken 31 kunne det konstateres, at der de fleste steder var indlagt en sådan membran, men tilstanden af den var mangelfuld.
- Den indlagte asfaltpap var porøs, manglede nogle steder og var i stykker næsten alle steder. *Foto*





Tilstand af fugtstandsende membran mellem sokkel og murværk

Konklusionen er, at ved en bibeholdelse af de murede facader vil der fortsat kunne ske en fugtoptrængning i væggene.

Samlet konklusion hvis krybekældrene bibeholdes:

- **Nødvendigt omfangsdræn kan ikke etableres.**
- **Efterisolering af soklerne vil ikke virke godt nok.**
- **Efterisoleringen i kældrene giver skimmelvækst.**
- **For højt radonniveau i boligerne kan ikke reduceres tilstrækkeligt.**
- **Der vil fortsat kunne ske en fugtoptrængning i væggene fra sokkel og krybekælder.**

Den samlede konklusion er, at indeklimaproblemerne ikke vil kunne løses, hvis krybekældrene bibeholdes.

Landsbyggefonden er enig i denne konklusion.



Sløjfning af krybekældre

Etablering af nye terrændæk

Hvad omfatter det?

- Alle gulve og ikke-bærende indervægge fjernes
- Isolering, understøtninger mv. i krybekælder fjernes
- Krybekælder fyldes delvis op med eksempelvis Leca-sten
- Resten af hullet isoleres og danner underlag for nyt terrændæk
- Der etableres et nyt terrændæk i eksempelvis beton
- Herpå kan så rejses nye lette indervægge og etableres nyt gulv



Hvad er der så tilbage af den eksisterende bygning?

- De murede vægge
- Taget
- Annekset ved indgangen

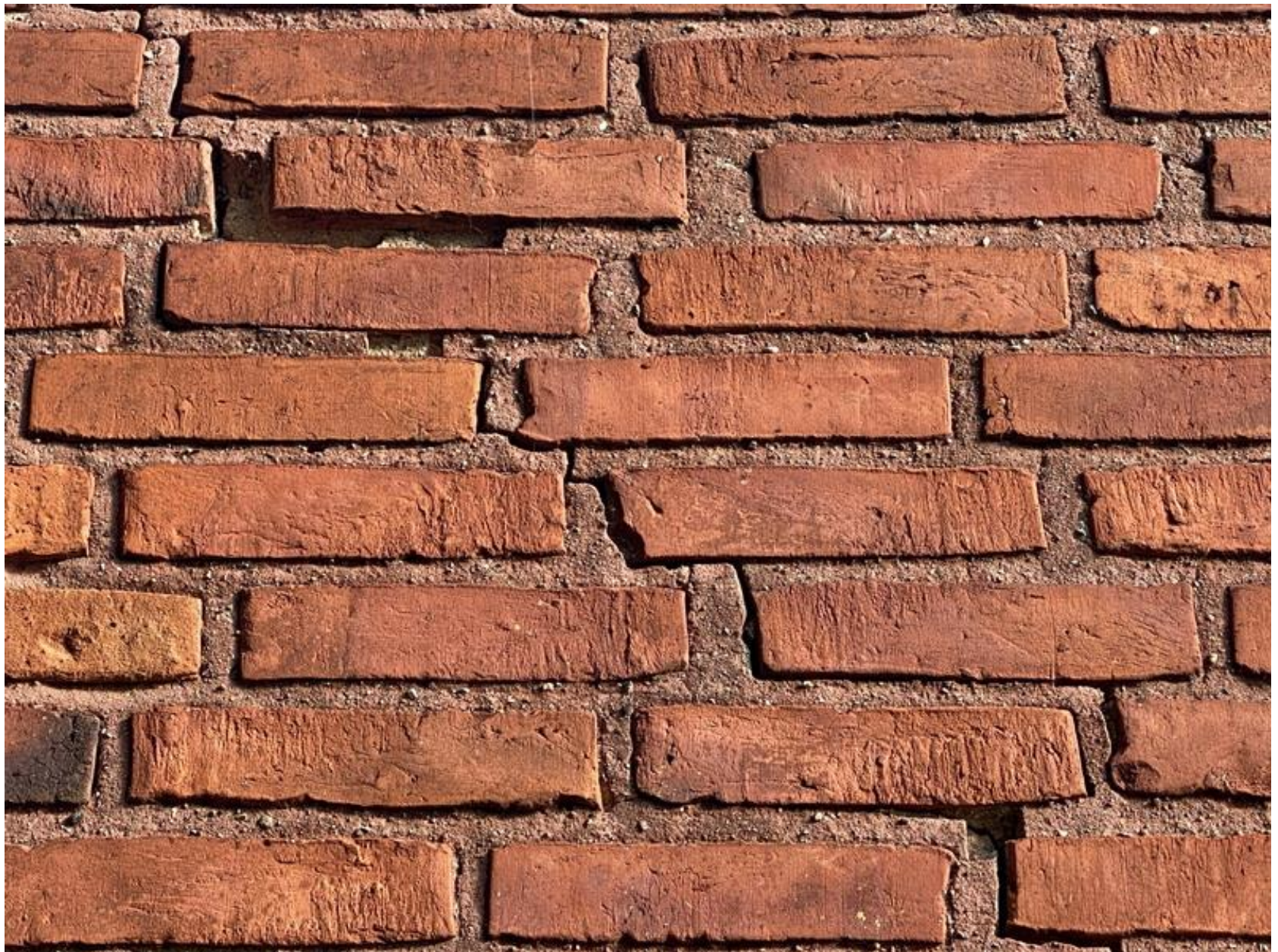


De murede facadevægge

- Har kun 70 mm isolering, der nogle steder er faldet noget sammen.
- Kuldebroer.
- Dårlige fuger og sten i et vist omfang.
- Utæt fugtspærre mellem murværk og sokkel.











Tage og lofter

- Dårlig og slidt tagbeklædning.
- Dårlige ventilationsforhold i tagkonstruktionen.
- Isolering opfylder ikke nuværende krav.
- Risiko for uforudsigelige svigt og skader i tagkonstruktionen.
- Ny loftsbeklædning påkrævet.









Annekset

- Vægge dårligt isolerede og uden membran.
- Lille loftshøjde.
- Ikke mulighed for effektiv udluftning.
- Resulterer i risiko for skimmelsvampeangreb.







Nødvendig renovering af de 3 tilbageblevne bygningsdele

- En efterisolering af de eksisterende murede vægge
- Etablering af ny vandret fugtspærre ved sokkel
- Udskiftning af tagplader og underlag
- Forbedring af ventilations- og isoleringsforhold i tag.
- Udskiftning af lofter
- Udskiftning af vægge ved annek
- Forbedring af udluftningsforhold i annekset
- Lille loftshøjde kan ikke umiddelbart ændres



Konklusion

- **Bedømt ud fra både et teknisk og et økonomisk perspektiv vurderes det, at de murede ydervægge, tag og anneks bør udskiftes helt.**
 - Anlægsudgiften vil kun være marginalt større ved en udskiftning fremfor en renovering.
 - Usikkerheden i relation til omfanget af uforudsigelige udgifter vil være elimineret
 - Det vil ikke være en fremtidssikring af bebyggelsen at bygge videre på dårlige og skadede bygningsdele.

Helhedsplanens indhold ved en såkaldt "nedrenovering"

- Opbygning af nye huse som principielt står på aftrykket af de eksisterende.
- Et overordnet udseende som er tro mod det nuværende.
- Bibeholdelse af den samme tagform, dog justeret lidt i hældningen og højden for at skaffe mere loftshøjde i boligen.
- Inddragelse af annekset i boligarealet.
- Etablering af et effektivt udluftningssystem.
- Genopførelse af lovliggjorte udestuer.



Boligtyper

v. Lotte Foght-Sørensen og Tue Clausen, Mangor & Nagel Arkitekter

Indretning af de nye boliger med udgangspunkt i eksisterende typer

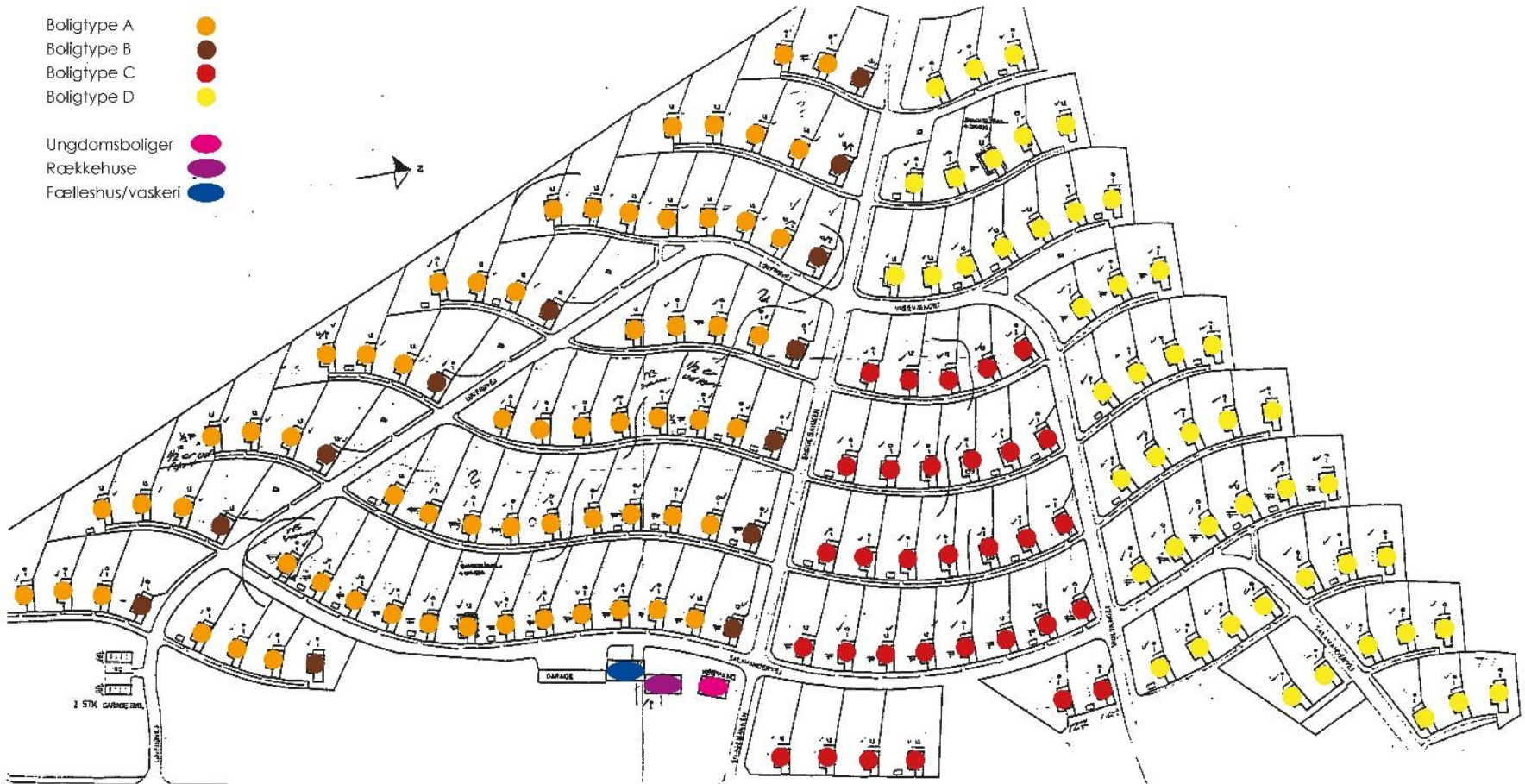
Arkitektfirmaet Mangor & Nagel skitserer på boligtyper, som præsenteres under workshopforløb



Situationsplan - Typer

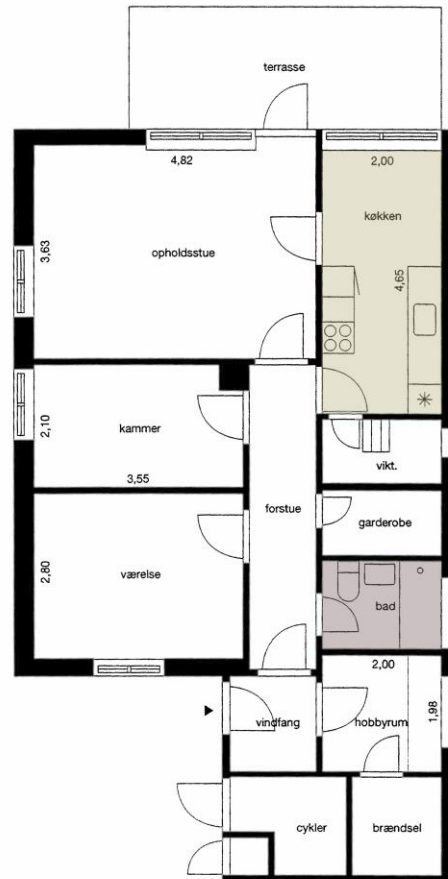
EKSISTERENDE FORHOLD OVERSIGTSKORT

- Boligtype A 
- Boligtype B 
- Boligtype C 
- Boligtype D 
- Ungdomsboliger 
- Rækkehuse 
- Fælleshus/vaskeri 



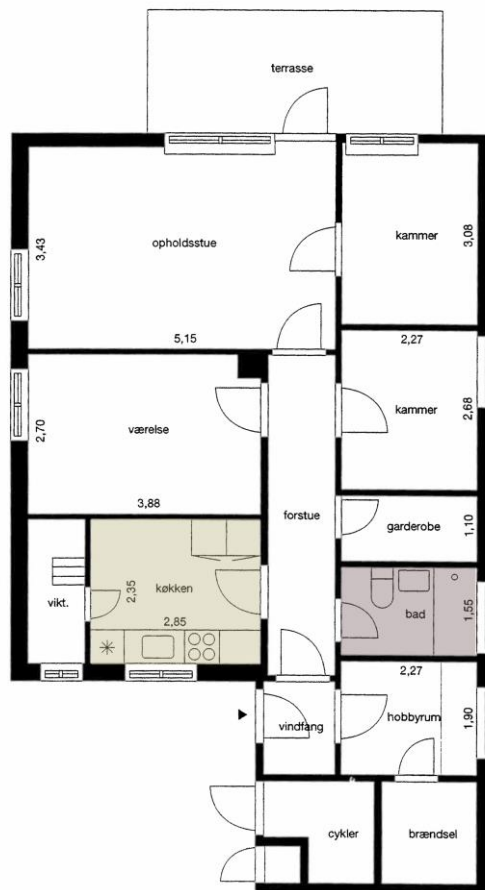
A

Oprindelige Forhold
63 Boliger á 72 m²



B

Oprindelige Forhold
13 Boliger á 77 m²



C

Oprindelige Forhold
32 Boliger á 68 m²



D

Oprindelige Forhold
48 Boliger á 76 m²



Gennemgang af økonomi og huslejekonsekvens

v. Jane S. Gettermann og Steen Hingebjerg Jensen
fra DAB



Samlet anlægssum 330.452.000 kr.

Støttede arbejder
128.147.000 kr.

Ustøttede arbejder
202.305.000 kr.



Yderligere udgifter

- Restgæld på forbedringslån
15.600.000 kr.
- Akkumuleret underskud
forventeligt 2.000.000 kr.
- I alt 17.600.000 kr.



Det samlede finansieringsbehov

Samlet anlægssum	330.452.000 kr.
Restgæld forbedringslån	15.600.000 kr.
Akkumuleret underskud	2.000.000 kr.
I alt	348.052.000 kr.



Finansiering

	Støttede arbejder	Ustøttede arbejder	I alt
Finansieringsbehov inkl. restgæld og underskud	128.147.000 kr.	219.905.000 kr.	348.052.000 kr.
Tilskud fra dispositionsfonden til dækning af restgæld og underskud		-17.600.000 kr.	-17.600.000 kr.
Egen trækingsret		-4.000.000 kr.	-4.000.000 kr.
Fællespuljetilskud		-3.240.000 kr.	-3.240.000 kr.
Kapitaltilførsel		-1.000.000 kr.	-1.000.000 kr.
Realkreditfinansie- ringsbehov	128.147.000 kr. (støttet kontantlån)	194.065.000 kr.	322.212.000 kr.



Behov for realkreditfinansiering

30 årigt kontantlån på 322.212.000 kr. med en forventet årlig ydelse på ca. 14.265.000 kr.

Dækning af årlig ydelse på realkreditlån

Årlig besparelse i driften som følge af lavt vedligeholdelsesbehov i nye boliger	4.557.000 kr.
Fritagelse for årlig indbetaling til selskabets dispositionsfond af ydelse på udamortiserede lån	124.000 kr.
Fritagelse for årlig indbetaling af andel af G-indskud til Landsbyggefonden (trækningsret)	616.000 kr.
Årligt driftsstøttelån fra Landsbyggefonden/dispositionsfonden	4.795.000 kr.
Årligt driftsstøttelån fra dispositionsfonden	3.443.000 kr.
Årlig merindtægt fra huslejen	730.000 kr.
I alt	14.265.000 kr.



Huslejekonsekvens

- Lejen stiger med 5 % i forhold til lejen på det tidspunkt, hvor beboeren flytter tilbage til lejemålet
- Ingen moderniseringstillæg for køkken og bad

Huslejekonsekvens

Detaljer i økonomien og huslejekonsekvensen for det enkelte lejemål forelægges i temaavisen og på beboerorienteringsmøde forud for det besluttende afdelingsmøde



Helhedsplanens økonomi

....hvad hvis vi siger NEJ?

Renoveringsbehovet forsvinder ikke ved et 'NEJ' til helhedsplanen

- 10 tomgangsboliger skal istandsættes
- Herudover forventes et antal yderligere renoveringer årligt
- Kloakker - spildevands og regnvandsledninger har skader
- Tage – er nedslidte
- Fugtige krybekældre – genererer skimmelrisiko og indeklimaproblemer
- Kolde ydervægge – medfører risiko for skimmelsvampeangre
- Faskiner – problemer med tilstrækkelig nedsivning



Omtrentlig tidsplan for forløbet



Proces for byggesagen

....hvornår går man i gang med projekteringen?

- Efter beboergodkendelsen vil projekteringen af det såkaldte dispositionsforslag blive påbegyndt.
- Det vil være dispositionsforslaget, der kommer til at ligge til grund for afdelingens endelige afstemning om helhedsplanens gennemførelse.
- Dispositionsforslaget udstikker rammerne for den endelige løsning og vil danne grundlag for den videre projektering frem mod udbud og licitation.



Proces for byggesagen

....hvornår kommer håndværkerne?

2020

Jan 2021 – Maj 2021

Beboerworkshops

Dialog mellem byggeudvalg
og rådgivere om indhold

Endelig beboergodkendelse

Behandling af skema A hos
LBF

Jun 2021 – Jan 2022

Projektering

Myndighedsbehandling

Feb 2022 – Sep 2022

EU-Udbud

Kontrakt

Godkendelse skema B

Jan 2023

Udførelse

Skema A
indsendes

Skema A
godkendes



Datoer for beboerorienteringsmøde og workshops

Beboerorienterings-
møde med intro-
duktion til

workshopforløb: Mandag den 8. februar kl. 18.30-20.00

Workshop 1: Torsdag den 4. marts kl. 18.30-20.30

Workshop 2: Torsdag den 8. april kl. 18.30-20.30



Kort om genhusningen

v. Nanna Aae Christensen, DAB



Samtale

Genhusningsaftale

Midlertidig /
permanent
genhusning



- Midlertidig genhusning
- Egen genhusning (også midlertidig)
- Permanent genhusning

- Flyttefirma
- Mulighed for hjælp til nedpakning

- Etapemøder før byggestart

Bytning er altid tilladt – men HUSK at informere om at der er en helhedsplan i gang!



Spørgsmål?

I kan sende spørgsmål til
0710helhedsplan@boligafdeling.dk



Afrunding og tak for i aften

v. Peter Berg Nellemann

