

Referat af **ORIENTERINGSMØDE**

HELHEDSPLAN FOR SØNDERPARK

**Torsdag d. 5. november 2020 kl. 18.00
i Ahornhallen, Ahorn Allé 48**

Tilstede var 33 beboere. Derudover deltog fra DAB, projektleder Clarie C. Olsen, byggechef Steen Ejsing, bestyrelseskonsulent Henrik Christiansen, bestyrelseskonsulent Anders H. Jørgensen, driftschef Frank Svendsen & genhusningskonsulent Katja Christoffersen. Fra Ringsted Almene Boligselskab deltog Michael Lomholt & ejendomsmester René Lüthcke. Fra Wissenberg deltog **Jakob xxx** & Lars Christensen og fra Arkitema deltog Jakob S. Schou.

1. Velkomst

v/ Sabawon Ghazi, Afdelingsformand

Sabawon Ghazi bød velkommen til orienteringsmødet om helhedsplanen.

2. Valg af dirigent og referent

Henrik Christiansen blev valgt som dirigent og Anders H. Jørgensen blev valgt som referent.

Henrik præsenterede medarbejdere fra DAB, Wissenberg og Arkitema.

3. Orientering fra byggeudvalget

v/ Sabawon Ghazi, Afdelingsformand

Sabawon Ghazi præsenterede byggeudvalget og dets sammensætning.

Byggeudvalget består af Hans Majlinder & Michael Lomholt fra Ringsted Almene Boligselskab samt Sabawon Ghazi & Kaj Lohse fra Sønderpark.

Sabawon redegjorde for grundlaget for helhedsplanen.

Tilstandsvurdering og finder ud af der er flere byggeskader. I 2017 samles det i en helhedsplan og der sendes en ansøgning til



Landsbyggefondens. Projektet skal godkendes i 2020 grundet nye bestemmelser af ministeriet.

4. Orientering om renoveringsbehovet

v/ projektleder Claire C. Olsen, DAB, samt Lars Christensen, Wissenberg og Jakob S. Schou, Arkitema

Lars Christensen fra Wissenberg begyndte med en redegørelse af de byggetekniske problemer i Sønderpark.

Ved seneste tagudskiftning fjernede man ikke det gamle tag, så der for nu ligger to tage på bygninger. Dette giver en række problemer i forhold til dels konstruktionsfejl, der giver vandindtrængen og dels, at det besværliggør servicen af ventilationsanlæggene på loftreummene. Facaderne er heller ikke korrekt lavet, og der er blandt andet problemer med rust.

Derudover er der ved vinduerne, vandindtrænger flere lejligheder, hvilket blandt andet skyldes nedslidte fuger.

Flere installationer i badeværelserne er nedslidte, hvilket blandt andet skyldes aflejringer i rørene.

En beboer spurgte, om der kommer vandmåler på. Dette blev svaret, at det er et lovkrav, når man udskifter vandrør, at der opsættes individuelle vandmålere. Det betyder, at alle beboere fremadrettet vil blive opkrævet for vand individuelt pr. husstand.

Derefter forklarede Lars på baggrund af ovenstående redegørelse, hvad der bliver gjort i forbindelse med helhedsplanen. Dette fremgår af temaavisen.

Jakob S. Schou uddybede derefter flere af de præsenterede renoveringsforslag til helhedsplanen.

Ny isolering vil give en forbedret varme i boligerne og kan dermed give et mindre varmeforbrug for beboerne.

Ståltage, der skal være med til at give et mere moderne udtryk og facader med mursten på alle blokkene. Det er noget, der holder godt og som for mange giver et flot udtryk. Nye facader betyder også, at der skal skiftes vinduer, samt indbygges vinduer i gavlene.

Altanerne vil også blive moderniseret, så de blå altantårne forsvinder.

De nye altaner vil både kunne glaslukkes og åbnes med en form for skydepartier. Altanerne er ikke endeligt fastlagt, og derfor lægges der op til, såfremt beboerne stemmer ja, at der skal afholdes en workshop om udformning af altanerne. Dette vil blive i starten af det nye år.

Tryghed i boligområdet gives der støtte til fra Landsbyggefondens. Der lægges op til, at der skal opsættes porttelefoner. Derudover skal der



også opsættes mere udendørsbelysningen, uden det er endeligt fastlagt hvor i området, dette skal opsættes.

Udearealerne er der også afsat penge til at forbedre, såsom stisystemer samt flere og bedre opholdssteder. Såfremt beboerne stemmer ja, vil der blive indkaldt til workshop om forbedring af udearealerne i det nye år.

Badeværelserne skal renoveres med nye fliser, sanitet, rørføring med mere. Her vil beboerne også blive indbudt til workshop om at finde den rigtige løsning inden for de økonomiens rammer, som matcher beboernes behov.

Der vil blive installeret nyt ventilationsanlæg med indblæsning af frisk luft.

Der skal miljøsaneres i alle boligerne. I nogle badeværelser er der fundet mørtel, der er i blandet asbest, hvilket betyder, at beboerne ikke kan bo i boligen i en periode under renoveringen. Når håndværkerne piller fliserne ned, vil der komme noget støv, der kan være sundhedsskadeligt for beboerne. Der skal derfor ske genhusning af beboerne i forbindelse med renoveringen.

Katja Christoffersen orienterede om genhusningen. Alle beboere vil blive indkaldt til en personlig samtale i forbindelse med genhusning. Dette vil omhandle beboernes behov, om der er skolebørn etc., størrelse på genhusningsbolig og hvor længe man skal være genhuset. Der vil ikke som udgangspunkt ikke være økonomi for lejerne forbundet ved genhusning. Det vil sige, at den husleje man har nu, vil maksimalt kunne blive det samme i den midlertidige bolig. Forbruget er det eneste, man vil skulle betale for i den midlertidige genhusningsbolig.

Når man skal midlertidigt genhuses, følges en tidsplan, hvor man vil blive varslet minimum 3 måneder før med oplysninger om hvor man skal bo, nøgleoverdragelse med mere.

Der skal ikke betales indskud i en midlertidig bolig. Indskuddet i nuværende bolig bliver derfor stående.

Når man skal midlertidigt genhuses vil flyttefirmaet udlevere flyttekasser med mere til at pakke ned. Man skal selv pakke ned, men flyttefirmaet vil hente flyttekasser og møbler. Hvis man har behov for ekstra hjælp til nedpakning kan man søge om dette, og det kan blive drøftet til genhusningssamtaler. Alle udgifter i forbindelse med at flytte vil være dækket af byggesagen, så frem det er aftalt med DAB.

Det vil som udgangspunkt kun være inden for Ringsted Kommune, der genhuses, med mindre beboeren har andre ønsker.

Genhusning forventes at blive ca. 6 måneder. Dette er et forsigtigt bud.



5. Orientering omkring økonomi og effekt på husleje

v/ projektleder Claire C. Olsen og Anders Haugaard, DAB

Clarie C. Olsen præsenterede økonomien ud fra de nødvendige renoveringer der skal ske i Sønderpark.

Pengene kommer dels fra Landsbyggefonden og dels fra beboerne selv. Bygningerne har en række problemer, så uanset hvad, skal der ske en række problemer.

Claire præsenterede derefter huslejekonsekvensen for boligtyperne, som fremgår af temaavisen.

Der vil derudover også være en sandsynlighed for, at beboerne kan opnå en energibesparelse på trods af huslejestigning. Dette grundet i der forbedringer boligerne vil opleve i forbindelse med renoveringen.

6. Spørgsmål til Helhedsplanen for Sønderpark

En beboere stillede spørgsmål om der i forbindelse med udskiftningen af taget også vil blive set på opsætning af solceller. Lars Christensen bemærkede, at der i forbindelse med en grøn screening, som Landsbyggefonden stiller krav om, vil der muligvis godt kunne blive mulighed for solceller. Lars bemærkede, at der vil blive arbejdet videre med det i byggeudvalget.

Spørgsmål om nogle boliger bliver sløjfet eller sammenlagt. Dette vil ikke ske. Man vil være genhuset midlertidigt og kunne flytte tilbage til den samme bolig igen. Der vil derfor ikke komme tilgængelighedsboliger i Sønderpark. Dette er ikke en del af helhedsplanen. Der vil heller ikke blive etableret elevatorer.

Spørgsmål om radiatorer. Der vil som udgangspunkt kun blive opsat nye radiatorer i badeværelserne.

Spørgsmål til ventilation. Det nye udsugningssystem bliver koblet på samme system som nuværende.

Spørgsmål elinstallationer på badeværelser. Svar at dette vil blive drøftet på workshop forløbene.

Spørgsmål om udearealer. Støttet 100% af Landsbyggefonden, så ikke noget beboerne mærker. René supplerede med, at der de seneste er



udført mindre, således at man ikke har brugt afdelingens penge unødvendigt.

Spørgsmål om mulighed for opsætning af el lade standere. Michael Lomholt bemærkede, at el lade standere ikke er en del af helhedsplanen, men at der i boligselskabet kan søges støttes til et projekt med opsætning af el lade standere.

Spørgsmål om emhætter. Der vil ikke blive gjort noget i køkkener, med undtagelse opsætning af emhætter. Her vil der blive opsat eller udskiftet emhætter, som skal kobles på ventilationsanlægget.

Spørgsmål om man kan blive boende i den midlertidige bolig. Dette kan man som udgangspunkt ikke, men er noget som byggeudvalget og boligselskabet skal beslutte.

Når man skal midlertidig genhuset, vil der også ske et fraflytningssyn. Når man flytter tilbage, vil der blive udført normalistandsættelse, så boligen vil være indflytningsklar.

7. Orientering om den videre proces

v/ projektleder Claire C. Olsen, DAB

Clarie C. Olsen bemærkede, at alt det, der er blevet talt om i løbet af aftenen, er under forudsætning af en godkendelse den 25. november.

Såfremt Covid-19 ikke hindrer det, vil der i starten af 2021 blive indkaldt til workshops om badeværelse, udearealer og altaner.

Når workshops har været afholdt vil rådgiver gå i gang med at projekterer.

I 2022 vil projektet blive sendt i udbud, og i starten af 2023 vil der blive taget hul på de første lejligheder. Arbejdet forventes færdigt i slutningen af 2025. Det enkelte lejemål vil forventeligt være berørt i ca. 6 måneder, men samlet vil det tage ca. 3 år.

Temaavisen omdeles den 6. november, med alt det, der er blevet sagt i dag.

Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde den 25. november kl. 18 vil blive indkaldt med 2 ugers varsel. Hvis man har nogle spørgsmål kan man gå til ejendomskontoret med dem. Den 11. november og 18. november fra kl. 18 vil Sabawon og Kaj sidde i bestyrelseslokalet, hvor de er klar til at tage i mod spørgsmål. Alle spørgsmål vil blive besvaret den 25. november.

8. Tak for i aften



DAB
Finsensvej 33
2000 Frederiksberg
Telefon: 77 32 00 00
Internet: dabbolig.dk
E-mail: dab@dabbolig.dk

Beboerservice:
man – ons 10 - 15
tors 10 - 18
fre 10 - 13

Claire takkede for et godt orienteringsmøde og gjorde opmærksom på det ekstraordinære afdelingsmøde den 25. november 2020, hvor beboerne skal stemme om helhedsplanen.

Mødet sluttede 19.45.

Referent Anders H. Jørgensen



DAB
Finsensvej 33
2000 Frederiksberg
Telefon: 77 32 00 00
Internet: dabbolig.dk
E-mail: dab@dabbolig.dk

Beboerservice:
man – ons 10 - 15
tors 10 - 18
fre 10 - 13