

Kære beboer

Velkommen til nyhedsbrev nummer 6 i rækken omkring Helhedsplanen. Hvis der er emner man gerne vil have taget op i Nyhedsbrevet, er man meget velkommen til at skrive til os - se mailadresse sidst i nyhedsbrevet.

Styregruppens arbejde

Det er efterhånden et stykke tid siden beboerne ved en urafstemning godkendte helhedsplanen for renoveringen af Carlsro.

Som beboer tænker du måske, at det dog er ganske lang tid at bruge på projektet, inden der rent faktisk skal bygges, og måske undrer du dig også over, hvad afdelingsbestyrelsen og styregruppen kan bruge så lang tid på. For der kommer til at gå et stykke tid endnu, inden vi er klar til at gå i gang med bygningsarbejderne.

Behovet for en styregruppe er opstået, fordi byggesagen i Carlsro er meget omfattende og tidskrævende at sætte sig ind i. Der er behov for en gruppe personer som løbende følger med i sagen og samtidig er der behov for at man skal kunne afholde møde med meget kort varsel. Det er fortsat selskabsbestyrelsen der har det juridiske og økonomiske ansvar for byggesagen.

Der er behov for at få truffet beslutninger om projektet løbende, dette gælder både økonomiske og byggetekniske beslutninger, og det er styregruppen der træffer disse beslutninger. Styregruppen består af tre medlemmer fra afdelingsbestyrelsen og to medlemmer fra selskabets bestyrelse.

Styregruppen har løbende holdt møder siden marts 2016. Da helhedsplanen blev vedtaget ved urafstemning i 2021, havde der været afholdt 23 styregruppemøder. Møderne frem til vedtagelsen af helhedsplanen har haft fokus på at definere projektets omfang. Derudover har der været drøftelser om helhedsplanens økonomi og den afledte husleje. Der har også været møder, hvor fokus har været samarbejdet med myndighederne, Rødovre Kommune og Landsbyggefonden.

Efter helhedsplanen i 2021 blev vedtaget, er der afholdt yderligere 17 styregruppemøder, hvilket svarer til ca. et møde om måneden. På grund af helhedsplanens størrelse og kompleksitet, er møderne opdelt i enten at omhandle Langhusets eller rækkehusenes projektmæssige drøftelser. Derudover har der været temamøder om økonomi, og genhusningsforhold bliver også drøftet løbende.

Drøftelserne bliver mere og mere detaljerede, ligesom projektet bliver det.

Projektets detaljeringsniveau skal godkendes af styregruppen ad flere omgange, efter helhedsplanen blev vedtaget. Først arbejdes der med et projektforslag som er et spadestik dybere end temaavisens forslag. Derefter og det som projektgruppen arbejder på i øjeblikket, er et myndighedsprojekt, hvor alle forhold vedr. bygningsreglementet skal afklares. Inden projektet kan udbydes til entreprenører, udarbejdes et udbudsprojekt, som præcist definerer det omfang, der skal gives tilbud på. Herefter kan projektet udbydes, og priser indhentes.

Forundersøgelser

Vi er i fuld gang med forundersøgelser, opmålinger og prøveudførelser og har efterhånden gennemført mere end 30 forskellige undersøgelser fordelt i Langhuset og rækkehusene. Det gør vi for at kvalificere projektet, så vi sikrer, at projektet er tænkt igennem og grundigt belyst inden udførelsen, og så vi kan minimere overra-

skelser og begrænse de samlede omkostninger på sagen.

Undersøgelserne foretages altid af eksterne firmaer, der ikke har relation til projektgruppen, så vi sikrer en helt uvildig undersøgelse.

De gennemførte undersøgelser omfatter bl.a.: Miljøundersøgelser, droneregistreringer, geotekniske undersøgelser, 3D-fotooptagelser, termografering, betonstyrkeundersøgelser, lydprøver og tv-inspektioner. I dette nyhedsbrev vil vi forsøge at belyse formål og resultatet af et par af de mange forundersøgelser.

Lydprøver

Der er gennemført omfattende lydprøver i Langhuset for at danne et overblik over hvordan støj spreder sig i bygningen og i hvilket omfang det påvirker omkringliggende naboer. Vi kan ikke helt undgå støjbelastning pga. bygningens betonkonstruktioner, men vi kan nu på baggrund af et støjkort planlægge genhusningen, så vi overholder myndighedernes grænseværdier, og fastsætte grænser for den udførende entreprenør, så vi minimerer støjbelastningen.

Droneregistreringer

Der er gennemført droneregistreringer af alle de eksisterende bygninger, der bliver berørte af Helhedsplanen. Det gør vi tilsvarende for at undgå overraskelser, men også for at undgå diskussioner med entreprenøren f.eks. i forhold til skader opstået i forbindelse med udførelsen. Droneresultaterne indgår desuden som et værdifuldt redskab i projekteringen.

Asbestundersøgelser

Der er gennemført en række asbestundersøgelser i bebyggelsen. I de eksisterende rækkehustage er der desværre konstateret meget små asbestforekomster fra det eternittag, der blev fjernet i en tidligere renovering. Asbesten er godt gemt i den eksisterende tagisolering og er ikke farlig for beboere, men når taget skal renoveres, kræver det særlige foranstaltninger for de håndværkere der skal arbejde på taget. Vi er derfor nu ved at planlægge tagrenoveringen, så vi kan håndtere processen bedst muligt og efterlade et tag, der er fuldt asbestsaneret til fremtiden. Vi har desuden besluttet, at vi gennemfører en prøveudskiftning af tagene i en mindre række, hvor vi kan afprøve processen, før vi går i gang med den store renovering.

Tidsplan

Vi forventer fortsat, at byggearbejderne kan starte op inden udgangen af 2023. Første synlige byggearbejde vil være prøverenovering af tage på rækkehuse og derefter vil kloakrenovering og vandledningsarbejder følge efter i starten af 2024.

Genhusning

DAB's genhusningskonsulent kan fortsat kontaktes på mail på genhusning@dabbolig.dk. Husk at anføre "Carlsro" i emnefeltet

Spørgsmål?

I er meget velkomne til at kontakte ejendomskontoret, eller afdelingsbestyrelsen pr. mail eller tlf., såfremt I har spørgsmål til helhedsplanen. Mailadressen er:

2303helhedsplan@boligafdeling.dk

I vil blive informeret nærmere om tidsplanen og andre praktiske forhold, i takt med sagens udvikling.

Med venlig hilsen
Styregruppen,
på vegne af Afdelingsbestyrelsen