



## Kære Beboere

Det er blevet koldt udenfor, julen står for døren, og det er blevet tid til at give jer en status på helhedsplanen.

### Siden sidst

Som I allerede ved gennemførte Friis Andersen Arkitekter, i foråret 2023, en omfattende undersøgelse af hele afdelingen.

De foretog en miljøscreening og en tilstandsvurdering af alle afdelingens bygninger.

Resultatet af undersøgelse har de omsat til en rapport med et tilhørende langtidsbudget, hvor afdelingens fremtidige vedligeholdelse er prissat.

### Første oplæg til omfang af helhedsplanen

På baggrund af tilstandsrapportens langtidsbudget, har Friis Andersen Arkitekter udarbejdet et første udkast til omfang af helhedsplanen.

Dette første udkast forventes indsendt til Landsbyggefonden ved udgangen af december 2023.

Herefter begynder vi at rykke Landsbyggefonden for en besigtigelse i afdelingen.

### Helhedsplanen - Den lille pakke

Vi forventer, at helhedsplanen som minimum kommer til at indeholde følgende:

- Renovering af badeværelser herunder asbestsanering.

- Alle følgearbejder af dette, herunder nedtagning og re-etablering af tilstødende lette vægge, el, døre med mere.
- Udskiftning af alle brugsvands- og afløbsinstallationer til bad og køkken.
- Renovering af ventilationsanlæg.
- Udskiftning af vinduer, altandøre mv.
- Et antal nødvendige driftsarbejder.

I det nuværende økonomiske klima, med høje renter, er det ikke sikkert at Landsbyggefonden vil godkende, at vi medtager andet end arbejderne i "den lille pakke", altså kun det aller mest nødvendige.

### Det er vigtigt at drømme stort

Det vigtigt at starte med at drømme stort. For i den efterfølgende dialog med Landsbyggefonden spares der ofte dele af projektet væk.

Det er samtidig svært senere at få lov at tage flere arbejder med i helhedsplanen. Derfor skal vi være sikre på, at have alle arbejder med, når vi påbegynder dialogen med Landsbyggefonden.

Da du/I skal genhuses, er der en del driftsarbejder det vil være hensigtsmæssigt at tage med, mens boligerne alligevel står tomme.

## **Helhedsplanen - Den store pakke**

Gulvene i afdelingen er ganske dårlige og ejendomsdriften skifter mange ud.

Da varmerørene ligger under gulvet, vil en gulvudskiftning muliggøre, at radiatoranlægget kan skiftes fra et et-strengsanlæg til et to-strengsanlæg. Et to-strengsanlæg er mere energi-effektivt.

Medtages udskiftning af gulv i helhedsplanen, medfører det, at køkkener også skal udskiftes og muligvis også indvendige døre.

Det kan også være en god ide, at afslutte byggeriet med en vedligeholdende malerbehandling, i de dele af boligen der ikke er berørt af badeværelsesrenoveringen. På denne måde vender du/I ikke hjem til en halvt istandsat bolig.

Landsbyggefonden støtter ofte med et beløb pr. bolig til opgradering af udearealer efter endt byggesag. Derfor er dette også medtaget i det første udkast til helhedsplanen.

Når vi er kommet lidt længere i dialogen med Landsbyggefonden, og har en idé om hvilke arbejder Landsbyggefonden vil godkende som en del af helhedsplanen, indkalder vi jer til et informationsmøde.

### **Foreløbig tidsplan**

Det er på nuværende tidspunkt meget svært at sige noget om tidsplanen. Den videre proces afhænger af hvornår Landsbyggefonden kommer på besigtigelse i afdelingen, og af hvor lang tid vi efterfølgende skal bruge på at forhandle med dem.

Hvis Landsbyggefonden kommer på besigtigelse i foråret 2024, kan vi muligvis have et projekt klar til godkendelse på et afdelingsmøde ved udgangen af 2024.

Herefter skal vi bruge 1,5-2 år på at indsamle genhusningsboliger inden vi

kan begynde at bygge.

I samme periode ansøger rådgiver om byggetilladelse og udfører et detaljeret projektmateriale, så der kan afholdes udbud. Efter udbuddet skrives kontrakt med den vindende entreprenør. Herefter skal kommunen og Landsbyggefonden godkende budgettet igen.

Forventet byggestart er altså tidligst primo 2026. Byggesagen vil blive opdelt i genhusningsetaper af 6-12 måneders varighed, og samlet strække sig over en periode på forventeligt 5 år.

### **Spørgsmål fra beboerne:**

#### **Kommer der gulvvarme eller radiatorer i de nye badeværelser?**

Der er ikke en varmekilde i de eksisterende badeværelser. Dette er ikke hensigtsmæssigt af hensyn til indeklimaet. Derfor vil der blive etableret enten radiator eller gulvvarme i de nye badeværelser. Hvilket løsning det bliver ved vi endnu ikke, det afhænger af hvilke tekniske løsninger man i øvrigt vælger i badeværelserne.

#### **Er asbesten i badeværelserne farlig?**

Der er konstateret asbestholdige plader i de eksisterende badeværelseskabiner. Det er især loftspladerne, der er asbestholdige.

Asbest udgør ikke en risiko, så længe den er bundet i et materiale. Pladen er altså ikke i sig selv farlig.

Det er støvet som fremkommer ved et brud, boring eller slibning, som udgør en risiko ved indånding.

Man skal derfor være opmærksom på, om pladerne går i stykker (eksempelvis ved stød eller slag) og man må ikke bore i eller slibe på pladerne.

Skulle uheldet være ude og en plade i badekabinen går i stykker, skal man undgå at røre mere ved pladen og kontakte ejendomskontoret.

**Nye spørgsmål?**

Hvis du har spørgsmål til helhedsplanen, som du ikke kan finde svar i spørgsmål/svar arket, er du velkommen til at skrive til:

**byggesagen@lb1og2.dk**

Spørgsmål forsøges besvaret i løbet af en 1-2 uger. Spørgsmål af generel interesse vil blive medtaget i spørgsmål/svar arket.

På afdelingsbestyrelsens vegne,

Glædelig jul og rigtig godt nytår til jer alle!

Camilla Geisnæs  
Projektleder,  
DAB, Byg og Renovering