BOLIG
SELSKABET
SJÆLLAND

Informationsmateriale om renovering i

Egegårdsparken



Renovering af Egegårdsparken

Egegårdsparken står over for en såkaldt helhedsplan. Helhedsplanen er en større renovering af boligafdelingen, hvor afdelingen får økonomisk støtte af Landsbyggefonden. Det er jer beboere, der skal beslutte, om renoveringen skal gennemføres med økonomisk støtte fra Landsbyggefonden.

Den foreløbige plan for renoveringen af Egegårdsparken så I senest til et informationsmøde den 7. februar 2019. Siden da har planen været inde i Landsbyggefonden og blive behandlet. Vi er nu klar til at præsentere indholdet i den endelig plan med dette materiale.

Som I vil se i dette materiale, har indholdet ændret sig betydeligt. De største ændringer er sket som følge af arbejdsforholdene i krybekældrene, og de konsekvenser det har for renoveringen.

Derfor skal I stemme om renoveringen nu

Corona-situationen gør, at regeringen sammen med de almene boligselskaber gerne vil bidrage til at sætte gang i hjulene i byggebranchen efter krisen. Det kan ske ved at fremrykke renoveringer.

Derfor har Landsbyggefonden peget på Egegårdsparken, der er langt med planlægningen af renoveringen, og givet mulighed for at fremskynde afstemningen om den endelige plan for renoveringen.

Egegårdsparken har derfor fået mulighed for at stemme om planen for renoveringen, og efterfølgende vil det tilsvarende være muligt at komme i gang med selve renoveringsarbejdet tidligere end ellers planlagt.



Sådan foregår afstemningen

Normalt ville der blive afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor beboerne kan møde op og stemme om planen for renoveringen. Men på grund af corona-situationen kan vi ikke afholde afdelingsmøde, da vi ikke må samles så mange.

Alle beboere kan i stedet logge ind i debat- og valgsystemet og stemme digitalt i denne periode:

- **Fra mandag d. 4. maj kl. 13.00 til torsdag d. 7. maj kl. 13.00**

Den digitale afstemning kræver, at du har:

- Folkeregisteradresse på en adresse i Egegårdsparken
- Både har en mailadresse og et NemID.

Brevstemme

Hvis du ikke har mulighed for at stemme digitalt, skal du senest **mandag den 4. maj kl. 9.00** fortælle os, at du ønsker at brevstemme.

Det gør du ved at aflevere sedlen, som du finder på sidste side i indkaldelsen. Den afleveres i den postkasse, der står beskrevet samme sted. Du vil så tirsdag den 5. maj modtage en stemmeseddel, der skal afleveres i samme postkasse senest torsdag den 7. maj kl. 13.00.

Hvad sker der efter afstemningen

Hvis afdelingen stemmer ja til renoveringsplanerne, er kommunen klar til at hastebehandle renoveringen. Kommunens godkendelse betyder, at renoveringen kan blive gennemført.

Landsbyggefondens endelige tilsagn forventes den 1. juli 2020.

- Du kan følge hele processen på bosj.dk/reno-ege

Få svar på dine spørgsmål

Vi har lavet denne folder, som skal oplyse jer om, hvad renoveringen indeholder, hvorfor renoveringen er nødvendig, og hvilke økonomiske konsekvenser den vil have.

Vi håber, at I med denne folder bliver bedst mulig klædt på til at kunne stemme om den endelige plan for renoveringen.

Hvis du har spørgsmål, du ikke finder svar på i folderen, kan du bruge vores online debat- og valgsystem. Her kan du både stille spørgsmål og se eller kommentere andres spørgsmål. Debatten er åben:

- **Fra tirsdag den 21. april kl. 8.00 til mandag den 4. maj kl. 9.00**.

Du kan også stille dit spørgsmål til en medarbejder i boligselskabet via telefon 46 35 25 90 på disse tidspunkter:

- **Tirsdag d. 28. april kl. 12.00-16.00**
- **Onsdag d. 29. april kl. 16.00-20.00**
- **Torsdag d. 30. april kl. 16.00-20.00**

Eller du kan stille dit spørgsmål skriftligt og aflevere det i postkassen, der er nævnt i indkaldelsen. Læg dit spørgsmål i postkassen senest fredag d. 1. maj kl. 8.00.

Husk at skrive navn og adresse på dit spørgsmål.

Du kan forvente skriftligt svar på dit spørgsmål i din postkasse inden for 4 hverdage.

Sådan bruger du debat- og valgsystemet

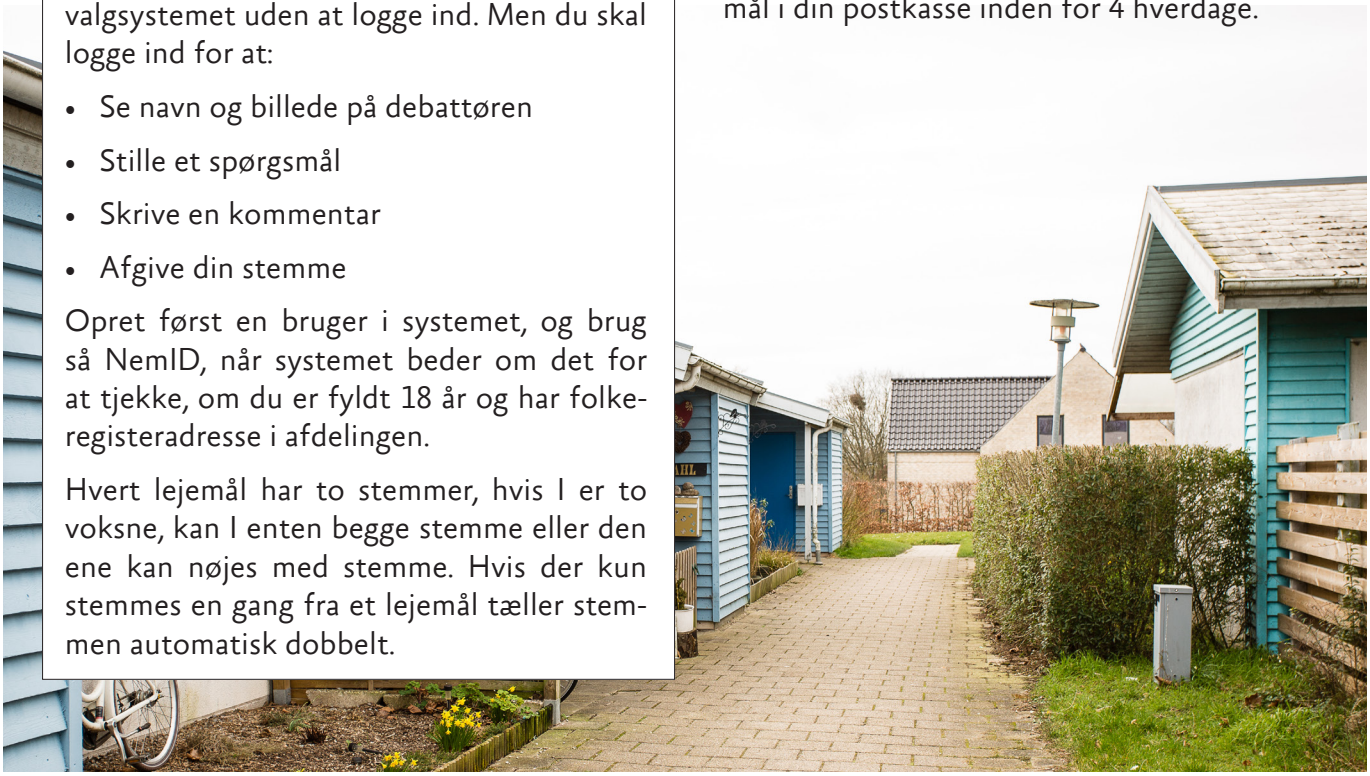
Du finder valg- og debatsystemet på **bosj.dk/ege-valg**

Både beboere og alle andre kan se spørgsmål/indlæg og kommentarer i debat- og valgsystemet uden at logge ind. Men du skal logge ind for at:

- Se navn og billede på debattøren
- Stille et spørgsmål
- Skrive en kommentar
- Afgive din stemme

Opret først en bruger i systemet, og brug så NemID, når systemet beder om det for at tjekke, om du er fyldt 18 år og har folkeregisteradresse i afdelingen.

Hvert lejemål har to stemmer, hvis I er to voksne, kan I enten begge stemme eller den ene kan nøjes med stemme. Hvis der kun stemmes en gang fra et lejemål tæller stemmen automatisk dobbelt.



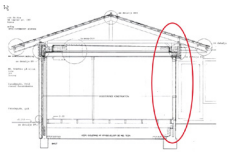
Hvad er afdelingens udfordringer

Egegårdsparken er næsten 50 år gammel, og derfor trænger flere bygningsdele efterhånden til en renovering eller udskiftning.

Lette facader mod gårdhaver

De oprindelige facadepartier mod gårdhaverne er i træ med store glasruder og brystninger med en lille mængde isolering. På grund af den dårlige isoleringsevne og ældre konstruktion opstår der nemt skimmel på partierne.

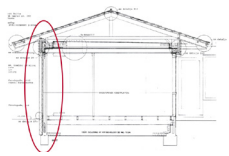




Tunge facader mod fællesarealer

Ved renoveringen i 1991 blev facaderne beklædt med 100 mm Rockwool facadebatts, afsluttet med hvid puds. Der er mange skader på pudsen i form af afskalninger, som eksponerer isoleringen og gør isoleringsevnen mindre.

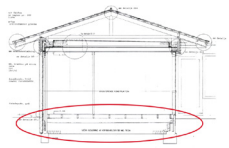




Krybekældre

Dampspærreren i krybekælderen trænger til en gennemgang for at sikre, at der fortsat er den rigtige temperatur og fugtbalance.





Indeklima

Ved renoveringen i 1991 blev hver bolig forsynet med særskilt mekanisk udsugning i loftrum, der suger fra toilet og bad. Anlæggene er meget støjende, og udsugningen er ikke fugtstyret hvilket giver skimmelproblemer.




Miljøfarlige stoffer

Ifølge kortlægning af miljøfarlige stoffer findes der indvendigt i boligerne miljøskadelige stoffer i form af tungmetaller og PCB i mange overflader. Udvendige fuger ved vinduer og døre indeholder tilmed kulbrinter og PAH'er.

Hvad indeholder renoveringen

I Egegårdsparken skal alle boliger gennemgå samme renovering. Dog bliver lofterne på badeværelserne kun skiftet i de boliger, der har celutex-lofter.

Renoveringen omfatter følgende arbejder:

Nye lette facadepartier

På de lette facadepartier mod gårdhaverne foretages følgende:

- Hele facadepartier udskiftes til nye med mere isolering inkl. nye døre og vinduer
- Terrasser reetableres efter udskiftningen

Efterisolering af facader

På de tunge facader mod fællesarealerne foretages følgende:

- Facader efterisoleres, og der opmures en ny murstensfacade

Opretning af krybekældre

I forbindelse med de nye bedre isolerende facader, er det nødvendigt at foretage arbejder i krybekældrene for at sikre, at der ikke skabes ubalance i luftfugtighed og temperatur.

For at det er muligt at foretage disse arbejder efter gældende regler for arbejdsmiljø, er det nødvendigt, at der foretages følgende:

- Gulve tages op og skillevægge understøttes
- Dampspærre eftergås og tætnes
- Indvendig randisolering fjernes
- Faldstammer og brugsvandsrør udskiftes
- Der lægges nye gulve

Nye køkkener

Køkkenerne er monteret på gulvet, og de skal derfor nedrives for at kunne tage gulvene op. Der etableres efterfølgende nye køkkener ekskl. hårde hvidevarer. Vi arbejder på, at I som beboere vil få mulighed for at sætte præg på køkkenerne.



Indeklima

For at sikre tilstrækkeligt luftskifte i boligerne, som skal give et bedre indeklima og forhindre skimmel og radon, er der behov for at eksisterende mekanisk ventilation moderniseres ved at etablere et balanceret ventilationsanlæg med udsugning i bad, køkken og krybekælder.

Rør i jord

Afdelingens fjernvarmerør mellem boligerne og varmecentralen er nedslidte og derfor udskiftes fjernvarmerørene.

Celutex-lofter (Ikke alle boliger)

I nogle boliger er der celutex-lofter på badeværelset. Disse udskiftes som eneste arbejde på badeværelser.

Sanering af miljøfarlige stoffer

Når afdelingen renoveres saneres der samtidigt for miljøskadelige stoffer.

De beskrevne arbejder er en ramme for renoveringen, som er godkendt af Landsbyggefonden.

Detaljerne fastlægges under projekteringen i samarbejdet med byggeudvalget.

Økonomi

Hvis renoveringen vedtages

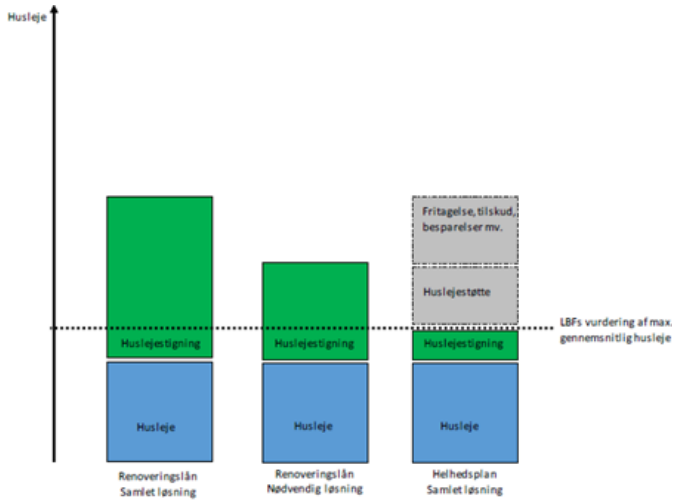
Hvis Egegårdsparken skulle finansiere alle nødvendige renoveringsarbejder med egen opsparing og låntagning ville der komme en stor huslejestigning.

Men med økonomisk støtte fra Landsbyggefonden, og fordi Landsbyggefonden har vurderet, at den nuværende gennemsnitsleje er for høj - kommer der ingen huslejestigning. Den resterende finansiering af renoveringen sker ved huslejestøtte, fritagelse for indbetalinger og tilskud samt besparelser.

Hvis afdelingen stemmer NEJ til en helhedsplan og finansierer de kommende nødvendige renoveringsarbejder med egen opsparing og låntagning ville huslejestigningen hurtigt overstige den fremtidige husleje ved en helhedsplan.

Ligesom afdelingens nuværende husleje, pristalsreguleres huslejeniveauet som Helhedsplanen medfører.

5 år efter helhedsplanens afslutningen nedtrappes støtten med 9 kr./m²/år (ca. 1 % stigning). Nedtrapningen sker årligt i 10 år. Herefter er ikke yderligere nedtrapning.



Hvis renoveringen ikke vedtages

Såfremt en renovering med støtte fra Landsbyggefonden ikke vedtages, er der stadig mange renoveringsarbejder, der som minimum er nødvendige at udføre i Egegårdsparken.

Nedenfor kan du se de økonomiske konsekvenser.

Huslejekonsekvens

Nuværende gennemsnitlig husleje for Egegårdsparken er 1.249 kr./m²/år pr. 01.01.2019.

Hvis renoveringen gennemføres MED støtte fra Landsbyggefonden

Ny gennemsnitlig husleje for Egegårdsparken er 1.190 kr./m²/år (+/-10 %) efter renovering via helhedsplan. Det svarer til en huslejenedgang på 5 %.

Hvis renoveringen gennemføres UDEN støtte fra Landsbyggefonden

Hvis afdelingen stemmer nej til renoveringen er der en række renoveringsarbejder, der alligevel skal udføres. Indenfor de nærmeste år er det nødvendigt, at renovere facader samt udskifte ventilationsanlæg.

Omkostningerne bare til disse arbejder vil give afdelingen en huslejestigning, så huslejen bliver ca. 1.400 kr./m²/år. Det svarer til en gennemsnitlig huslejestigning på 12 %.

De efterfølgende 5-10 år vil de resterende arbejder skulle udføres, som vil give yderligere huslejestigninger, hvis renoveringen ikke vedtages.

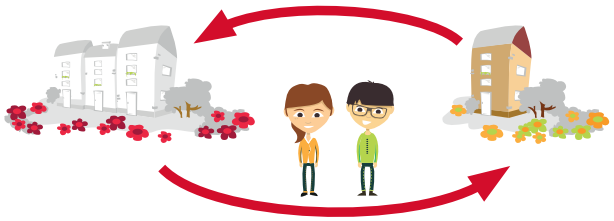
Hvordan skal du bo under renoveringen?

Ud fra renoveringens omfang bliver det vurderet, om der er behov for genhusning, imens arbejdet står på. Det vurderes ud fra hvilke arbejder, der skal laves, og hvor komplekse arbejderne er.

Under renoveringen af Egegårdsparken er det vurderet, at det er muligt, at du kan blive boende i din bolig under det meste af renoveringen. Enkelte arbejder gør dog boligen ubeboelige i en kortere periode. Derfor skal du midlertidigt genhuses i en periode på ca. 6 uger.

Midlertidig genhusning

Da gulvene skal tages op under renoveringen i forbindelse med arbejdet i krybekælderen, bliver der en kortere periode, hvor du skal midlertidigt genhuses. Vi forventer, at perioden for en midlertidig genhusning vil være på ca. 6 uger. Du vil blive boende i din bolig mens resten af renoveringsarbejdet pågår.



Du kan læse mere om regler og rammer for midlertidig genhusning på bosj.dk/reno-ege

Renoveringssiden bliver løbende opdateret med den nødvendige information om renoveringen. Her kan du også finde svar på spørgsmål om byggeprocessen og midlertidig genhusning.

Samtidig vil der løbende blive sendt nyheder ud om renoveringen via din afdelingshjemmeside.

Tidsplan

Det er altid svært at forudsige en præcis tidsplan for så store renoveringsprojekter. Her er det bedste bud på, hvordan en tidsplan for Egegårdsparken forventes at se ud:

Den kommende måned

- Afstemningen foregår i perioden 4. maj kl. 13.00 til 7. maj kl. 13.00 på bosj.dk/ege-valg
- Hvis du ønsker at afgive brevstemme, skal du meddele det på det vedlagte kort senest 4. maj kl. 9.00. Kortet afleveres i stemme-postkassen, der er sat op i boligafdelingen.

Efter afstemningen

Efter afstemningen skal Landsbyggefonden og Roskilde kommune behandle renoveringsansøgningen.

Herefter skal der vælges en rådgiver til projektet, og så starter perioden for projekterings- samt myndighedsbehandling inden et entrepriseudbud kan sendes ud. Ved udbuddet findes den udførende entreprenør og udførslen kan starte op.

- Projekterings- og myndighedsbehandling periode 12-14 måneder
- Udbud 3-6 måneder
- Byggeperiode ca. 2,5 -3 år

Det skal understreges, at tidsplanen her er vejledende og kan påvirkes af mange faktorer. Det vil være entreprenøren, der lægger den endelig tidsplan for udførslen.

Resume

Renovering, hvis helhedsplanen vedtages:

Store renoveringer som denne støttes af Landsbyggefonden. En sådan renovering giver derfor mulighed for en nødvendig og omfattende renovering af trængte afdelinger.

Renoveringen indeholder følgende arbejder

- Nye gulve i hele boligen
- Nye køkkener
- Ny balanceret ventilation
- Nye facader mod fællesarealer med opmuret murstensfacade
- Nye facadepartier mod gårdhaver
- Udskiftning af brugsvandsrør og faldstammer
- Opretning af dampspærre og randisolering
- Udskiftning af fjernsvarmerør
- Udskiftning af celutex-lofter i badeværelser
- Sanering af miljøskadelige stoffer

Samlet omkostning 99,1 mio. kr.

Fremtidig gennemsnitlig husleje 1190 kr./m² - svarende til en gennemsnitlig **huslejenedgang** på 5%.

Nødvendig renovering, hvis helhedsplanen IKKE vedtages:

Vedtages renoveringen ikke vil afdelingen i løbet af de kommende år være nødsaget til at låntage til flere renoveringsarbejder.

Mest nødvendige arbejder indenfor de kommende år:

- Reparation og maling af facader mod fællesarealer
- Nye facadepartier mod gårdhaver
- Ny balanceret ventilation

Samlet omkostning 15,6 mio.

Fremtidig gennemsnitlig husleje UDEN helhedsplanen er 1400 kr./m²/ år - svarende til en gennemsnitlig **huslejestigning** på 12%.

På baggrund af de beskrevne udfordringer i afdelingen og den tilbudte helhedsplan vil Boligselskabet Sjælland anbefale at renoveringen med økonomisk støtte fra Landsbyggefonden vedtages.