

Der er nyt om helhedsplanen for afdelingen. Det er godt nyt, for afdelingen har behov for en facadeudskiftning. Der har været forsinkelser, og dem kan du læse om her. Du kan også læse om, hvad der kommer til at ske de kommende måneder. Det påvirker dig og din boligsituation – derfor skal du have god tid til at overveje din situation og stille spørgsmål.

Du kan også læse om baggrunden og historien bag helhedsplanen, således at nyere beboere også kender disse.



Historien bag renoveringen

Afdelingen består af to store og ens bygninger. I afdelingen er der 198 lejemål. De er fordelt på 2-, 3- og 4-værelses lejligheder.

Gennem de seneste 10 år har bestyrelse, beboere, rådgivere og administration arbejdet på at få renoveret sydfacaderne. Det er planlagt i etape 2 af helhedsplanen. En helhedsplan er en samlet plan over afdelingens behov for renovering og fremtidssikring af bygningerne.

Det endelige mål er at tilbyde gode og sunde boliger, der er klimasikre og bæredygtige, og som kan drives økonomisk forsvarligt.



Helhedsplanen er opdelt i to etaper

Etape 1 blev gennemført i 2014, hvor afdelingen fik renoveret både de indvendige boliger og den nordvendte indgangsfacade. Svalegangene blev glasinddækket, og der blev tilføjet nye karnapper samt to nye trappe- og elevatortårne. Det har løftet bygningernes kvalitet og udseende markant.

Etape 2

Afdelingen står over for en nødvendig og omfattende renovering af de sydvendte facader. Renoveringen vil skabe

en arkitektonisk sammenhæng for hele bygningen, som vil give hele afdelingen et betragteligt løft.

- Den kommende renovering indeholder:
- Facaden bliver renoveret. Der kommer et nyt facadesystem, der giver en robust og vedligeholdelsesfri overflade. Facadeløsningen består af letplader.
- Alle beton- og dækelementer bliver isoleret, så man fjerner alle kuldebroer.
- Altanerne gennemgår en stor forandring:
 - › Der bygges nye og dybere altaner, der alle får trægulve.
 - › Altandæk bliver efterisoleret på over- og underside for at fjerne kuldebroer.
 - › Altanværn bliver udført i anodiseret aluminium. For at give lysindfald og samtidig bevare privatliv anvender man perforerede plader.
 - › I 2014 blev der bygget flere tilgængelighedsboliger. Flere af disse boliger har ikke en altan; de bliver nu etableret i den kommende renovering.
- Der isættes nye vinduer og døre i 3-lags træ/aluminium.



Den fremtidige facade.



Tilgængelighedsboliger

Almene boliger

Facader beklædes med fibercementplade i farven "corten". Farven giver varme og skaber en klar sammenhæng med den rødbrune facadeteگل, der er anvendt ved trappe- og elevatortårne i den tidligere renovering. Værn og afskærmning beklædes med anodiseret aluminium i samme farve.

Værn og afskærmning i anodiseret aluminium, der referer til glasfacade og værn på indgangssiden. Der benyttes perforerede plader til at skabe et translucent udtryk, der sikrer både privathed og lys.

Derfor tager det så lang tid

Det er omfattende at renovere, og processen er lang. Denne 2. etape har vi arbejdet med de sidste par år, og ja – det har set ud til at stå stille. Sådan føles det for beboerne, men der er arbejdet på højtryk i byggeteknisk afdeling.

I 2019 var afdelingen i færd med at projektere facadeløsningen og arbejdsprocessen. Så indtraf den første forsinkelse, da den daværende rådgiver ikke kunne overholde tidsplanen.

En yderligere forsinkelse kom til i foråret 2020, hvor administrationen foretog et nødvendigt rådgiverskift. Det skete på baggrund af, at der blev fundet en række fejl i rådgivers projektmateriale, som involverede facadeløsning, proces og budget. Disse fejl skal rettes.

I juni 2020 tiltrådte COWI som ny rådgiver, og på samme tid blev helhedsplanen overdraget til COWI. Administra-

tionen har samtidig skiftet projektleder, der har haft en løbende dialog med Landsbygefonden og rådgiver. Dialogen med Landsbygefonden handlede om udfordringerne ved løsningerne og uoverensstemmelserne i budgettet. Over flere omgange har vi fremsendt dokumentation for ændret facadeløsning, genhusningsbehov og det urealistiske budget.

Det er endt på den bedst tænkelige måde. Ved at ændre facadeløsningen fra puds på plade til en letplade-løsning vil afdelingen opnå en driftsbesparelse på over 850.000 kroner de næste 25 år. Denne ændring vil ikke få visuelle konsekvenser for afdelingen. Letplade-løsningen er robust og vejrbestandig og ældes ikke som den tidligere pudsløsning.

Landsbygefonden har givet os grønt lys til at arbejde videre med helhedsplanen. Det letter efter en svær og tung proces med opretning af helhedsplanen og en lang sagsbehandling.

egen afdeling, så bl.a. legekammeraterne stadig er tæt på, skoler/institutioner og transport til disse samt job foregår uændret m.v. Det er så skånsom en genhusning som muligt, og vores genhusningskonsulent hjælper alle beboerne igennem hele perioden.



Midlertidige boliger.

[Klik her for at se 360° visninger af forskellige rum i eksempler på boligløsninger.](#)

Så længe varer genhusningen

Tidshorizonten er lidt usikker. Det skyldes, at vi endnu ikke har tegnet kontrakt med en entreprenør. Man kan forvente at være genhuset i en periode på 5-5½ mdr.



Du skal selv være med til at træffe beslutningerne

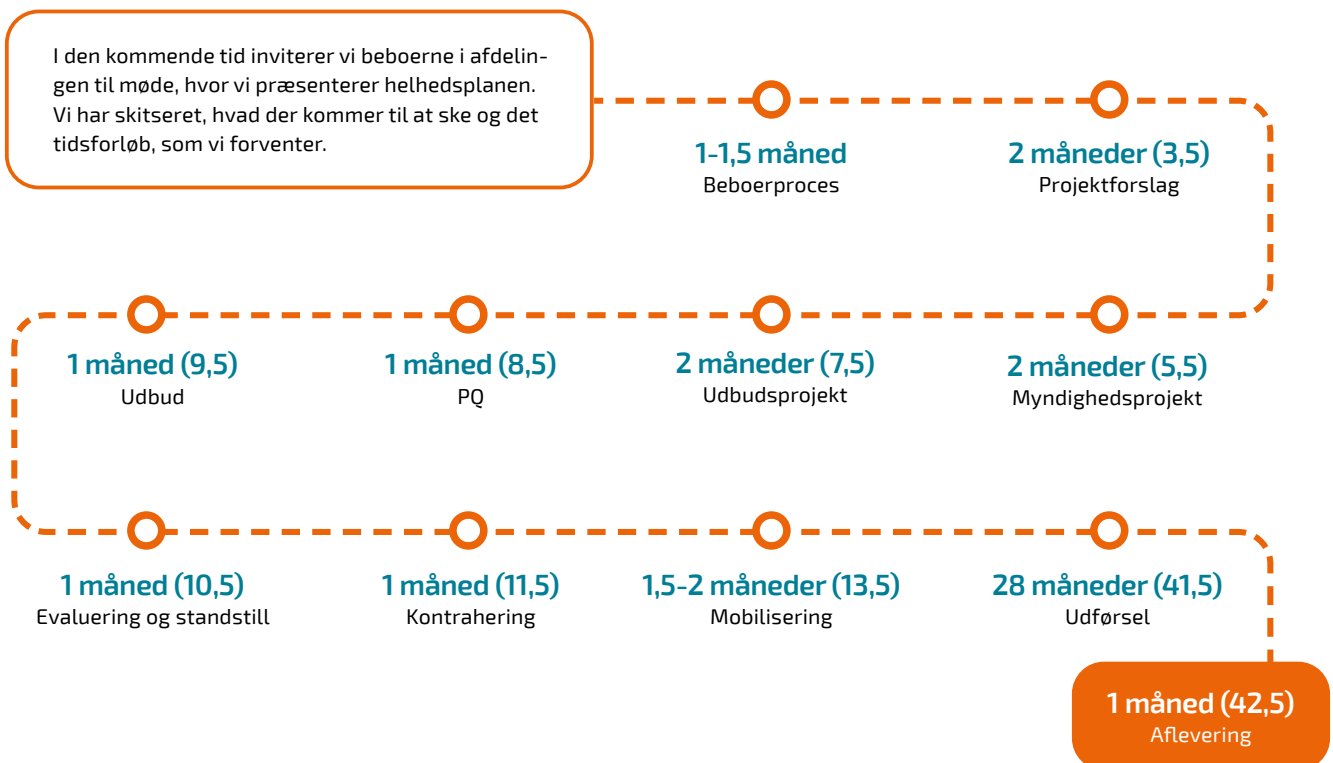
Det har ikke været muligt at samle alle beboere til et afdelingsmøde. Det skyldes de mange restriktioner grundet COVID-19, som stadig gælder.

Der indkaldes til et afdelingsmøde, hvor alle oplyses om helhedsplanen. Her vil det være muligt at spørge ind til helhedsplanen. Helhedsplanen skal herefter til fornyet afstemning.

Du er meget velkommen til at ringe eller skrive til os, hvis du har spørgsmål allerede nu. Vi kan dog ikke svare detaljeret ift. genhusning, da løsningen ikke er helt på plads endnu.

Tidsplan for det fremtidige forløb

I den kommende tid inviterer vi beboerne i afdelingen til møde, hvor vi præsenterer helhedsplanen. Vi har skitseret, hvad der kommer til at ske og det tidsforløb, som vi forventer.



Bygge-ordbog

Skema A

Indsendes af bygherre ved opstart af projekt. Indeholder skønnede anskaffelsesomkostninger. Anvendes til at godkende projekt og offentlig støtte.

Skema B

Indsendes af bygherre, når der har været afholdt licitation på byggeriet og inden byggeriet starter. Indeholder forventede anskaffelsesomkostninger jf. licitationen. Anvendes til at fastlåse økonomien i projektet.

Skema C

Indsendes af bygherre, når byggeriet er afsluttet og der er udarbejdet et revisionspåtegnet byggeregnskab. Indeholder faktiske anskaffelsesomkostninger. Anvendes til at godkende endelig anskaffelsessum og offentlig støtte.

Landsbyggefonden

Landsbyggefonden er en selvejende institution, der er stiftet af almene boligorganisationer og oprettet ved lov. Landsbyggefonden varetager blandt andet forvaltning af grundkapital til offentligt støttet boligbyggeri, administration af pligtmæssige bidrag og opkræver indbetalinger. Derudover laver fonden analyseopgaver samt yder særlig driftsstøtte og renoveringsstøtte.

Byggepladser larmer

Vi ved, det er udfordrende at være nabo til en renovering. Der vil under renoveringen kunne opleves byggestøj fra maskiner, lastbiler og håndværkere. Det kan desværre ikke undgås. Til gengæld venter et bragende flot og sundt byggeri, du kan glæde dig over, så længe du bor på Tove Ditlevsens Vej.

Har du spørgsmål til renoveringen, kan du kontakte:

Projektleder Mikael Bøtcher

Mail: mibo@plusbolig.dk

Tlf.: 20 90 84 92



Spørgsmål om genhusning kan du kontakte:

Genhusningskonsulent Birgitte Ljørring

Mail: blj@plusbolig.dk

Tlf.: 25 79 95 59



Den fremtidige sydfacade